

*Grundbesitz*  
17. JAN. 1978

## Satzung der Gemeinde Oberhausen

über den Bebauungsplan Nr. 552, 554 der Gemeinde Oberhausen OT Sinning für das Gebiet Flr.Nr. 553, 555, 556, 557, 558, 559, 625 Gemarkung Sinning.

Die Gemeinde Oberhausen erläßt aufgrund der §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) sowie der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan den vom Architekten Zwack, Neuburg a.d. Donau gefertigten Bebauungsplan "Ortsteil Sinning" als Satzung

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet gilt die vom Herrn Peter Zwack, Architekt, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom März 1971, geändert am ....., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

- 1.) Das Baugebiet ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.68 (BGBl. I. S. 1237) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschosflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.
- 2.) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschoszahlen sind Höchstgrenzen.

### § 4

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 m aufweisen.

### § 5

#### Bauweise

- 1.) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise.
- 2.) die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, jeweils in einem Baukörper zusammen zu fassen. Sie müssen hinsichtlich der Stellung zum Hauptgebäude und zur Nachbargrenze nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung errichtet werden.
- 3.) Bei beiderseitigem Grenzsanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Gebäude einheitlich zu gestalten.

- 4.) Die Garagen können unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

## § 6

### Gestaltung der Gebäude

- 1.) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachziegeldeckung zulässig. Hausgruppen mit Walmdächern sind zulässig.
- 2.) Bei den Hauptgebäuden ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung einzuhalten.
- 3.) Die Dachneigung der Hauptgebäude muß zwischen 25 und 30 Grad liegen.

## § 7

### Sockelhöhe

- 1.) Der Fußboden des Erdgeschosses darf bei ebenem Gelände nicht mehr als 0.45 m (3 Stufen) über das Gelände hinausragen. Bei Gebäuden am Hang ist dieser Abstand auf der höchstgelegenen Seite des Gebäudes zu nehmen.
- 2.) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllen oder Abtragen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

## § 8

### Fassadengestaltung

- 1.) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusteter oder grobkörniger Verputz ist nicht zugelassen.
- 2.) Die Verwendung von grellen Farben ist untersagt.

## § 9

### Nebenanlagen

- 1.) Auf jedem Baugrundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude mit höchstens 20 qm Grundfläche errichtet werden, das mit der Garage unter einem Dach zusammengefaßt ist.

- 2.) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen im Sinne des Art. 7 Abs. 5 Bay BO unzulässig.

## § 10

### Einfriedung

- 1.) Die Höhe der Einfriedungen einschl. des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 30 cm festgesetzt.
- 2.) Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten, gehobelten Latten oder als Jägerzaun herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.
- 3.) Eingangstüren und Eingangstore sind in solider Holz- oder Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen. Die Pfeiler dürfen nicht stärker als 45 x 30 cm sein. Dieses Maß darf nur überschritten werden, wenn es aus statischen Gründen erforderlich ist.
- 4.) Geländebedingte Böschungsmauern sind als Sichtbetonmauern zugelassen.
- 5.) Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen nur als Spannzäune bis 1,00 m Höhe mit lockerer Strauchbepflanzung zulässig.
- 6.) Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 5,00 m beträgt.
- 7.) Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 1-6 können zugelassen werden, wenn sie mit der beabsichtigten Gestaltung des Straßenbildes vereinbar sind, und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Sitzung den 6. Aug. 1971

(Bis 01)



*[Signature]*  
Bürgermeister

a.) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 5 BBauG vom 15.3.1971 bis 16.4.1971 in *Kanzlei* öffentlich ausgelegt.

+) und vom 29. NOV. 1977 bis 30. DEZ. 1977 erneut ausgelegt.  
10. JAN. 1978



*[Signature]*  
(Burgard)  
Bürgermeister



Sitzung den 6. Aug. 1971  
*[Signature]*  
Bürgermeister

b.) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 12. JAN. 1978 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG/ beschl. als Satzung



**Oberhausen** 17. JAN. 1978  
*[Signature]*  
1. Bürgermeister

~~Der Bebauungsplan mit technischem *Beschrieb* vom 19.04.1978~~  
Nr. 30-772.631-3/2 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 17. April 1978 (V. 2.1978) genehmigt.



25. Nov 19.69 GVBl. S. 37  
**Oberhausen** den 24. APR. 1978  
*[Signature]*  
Bürgermeister

d.) Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 25.4.1978 bis 10.5.1978 der *Gewinnkataloge* gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wird am 25.4.1978 *Ausschlag a.d. Aufstafeln* bekannt gemacht wurde. Der Bebauungsplan ist öffentlich.

*[Signature]* **Oberhausen** 25. 7. 78  
*[Signature]*

(Bis 01)