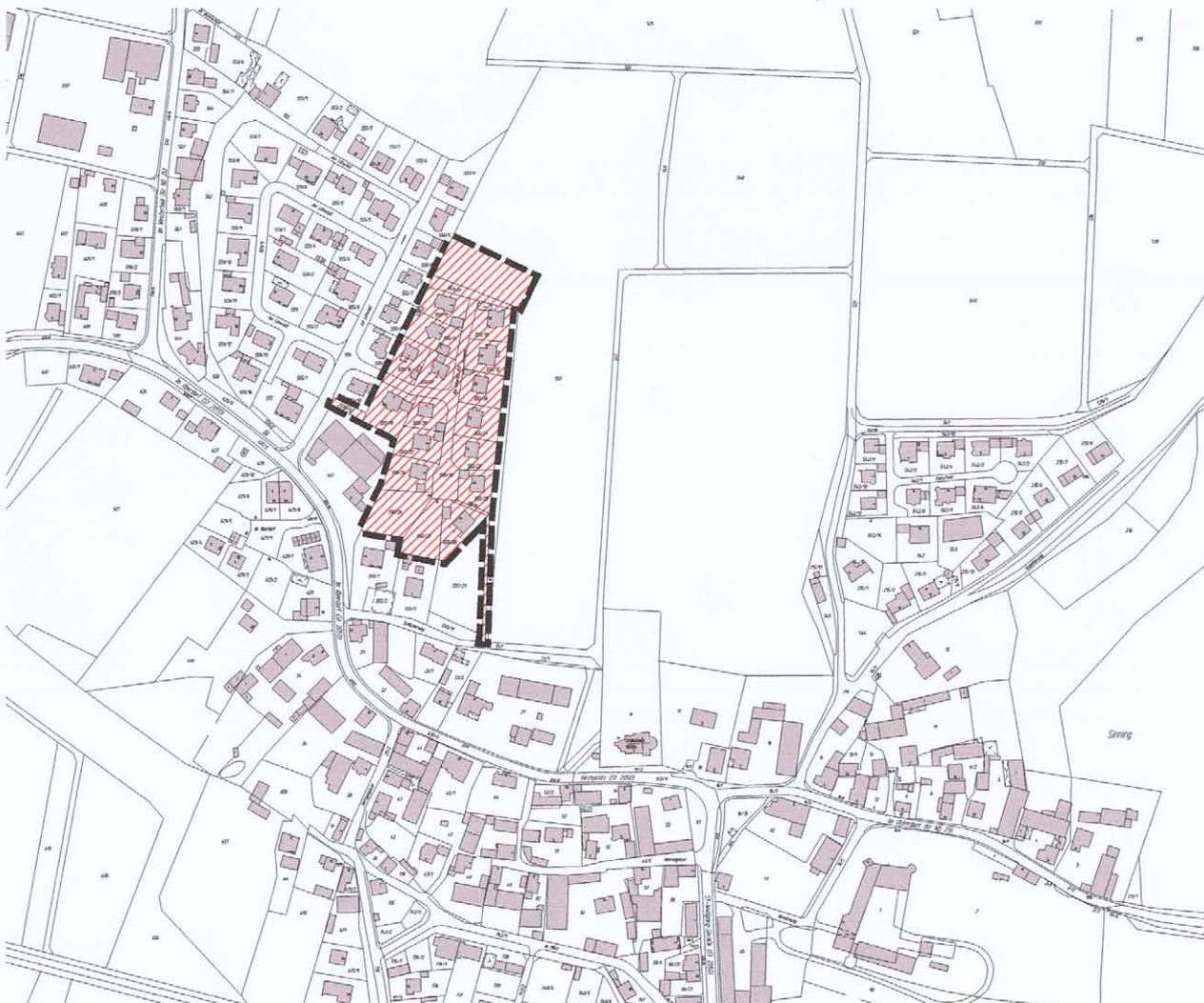


GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP "AM LOHWALD - OST II", IN SINNING 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

PAFFENHOFEN,
GEÄNDERT,

04.12.2014
12.03.2015
20.05.2015



PRÄAMBEL

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 "Lohwald - Ost II" in Sinning 1. Änderung und Erweiterung

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

Eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Planes

2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
je Einzel- und Doppelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
(d.h. je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig)

3. Maß der Nutzung



Geschossflächenzahl z.B. 0,5

0,3

Grundflächenzahl z.B. 0,3

II

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

I+D

ein Vollgeschoss als Höchstmaß

Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden.

U+I+D

ein Vollgeschoss als Höchstmaß

Das Dach- und das Untergeschoss dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden.

WH

maximale Wandhöhe bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens Untergeschoss
siehe Festsetzungen durch Text Nr. 1.3

4. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze



Bauraum für Garagen / Carports



Bauraum für nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb dieser Bauräume zulässig.



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

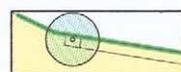


Einzel- und Doppelhäuser zulässig



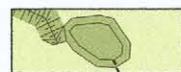
Zufahrtsbereich

5. Öffentliche Verkehrsflächen



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

6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche
mit Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung



private Grünfläche
mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung

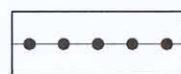


zu pflanzender Baum (Standort veränderbar)
Artenauswahl entsprechend 6.3 Festsetzungen durch Text

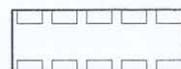


bestehender Baum - zu erhalten

7. Sonstige Planzeichen

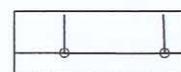


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Fläche

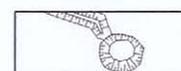
3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



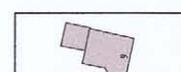
bestehende Grundstücksgrenze



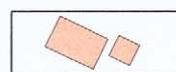
Flurstücknummer



bestehende Einrichtungen
zur Oberflächenentwässerung



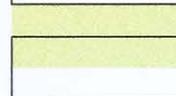
vorhandene Gebäude



Gebäudevorschlag



Höhenschichtlinien



private Grünfläche

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise

- 1.1 Der Grundriss der Wohngebäude einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
- 1.2 Die Sockelhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Erdgeschossrohdecke darf hangseitig max. 40 cm betragen.
- 1.3 Die Wandhöhen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss- Rohfußbodens (OK RFB EG) dürfen maximal betragen:
bei I+D : 4,20 m
bei II : 6,50 m
bei U+I+D : 6,50 m
Als Erdgeschoss gilt das am tiefsten gelegene Vollgeschoss.
- 1.4 Die Garagen der Parzellen 4-10, 15 und 16 sind in einem Abstand von mind. 0,50 m zur Erschließungsstraße anzuordnen. Die Zufahrt zu diesen Garagen erfolgt seitlich (s. Planzeichen Zufahrtsbereich). Die restlichen Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden. Die Länge von Grenzgaragen einschl. Nebenräumen darf 8,50 m nicht überschreiten.
- 1.5 Bei der Ausbildung von Garagen im Untergeschoss (kein Vollgeschoss) darf das Gelände im direkten Umfeld der Garagenzufahrten bis auf Höhe des Rohfußbodens der "Kellergaragen" abgetragen werden. Ansonsten sind Auffüllungen und Abgrabungen entlang des Gebäudes bis auf Höhe des jeweils kürzest entfernten Straßenniveaus zulässig. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 2,50 m zu erhalten.
Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
Stützmauern sind nur mit einer max. Höhe von 1,50 m und in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Stützmauern sind bei Garagenzufahrten sowie innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauräume für Stellplätze an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausführung unerlässlich sind. Im Genehmigungsplan ist das vorhandene und künftige Gelände, sowie die Sockel- und Gebäudehöhe, im Bezug auf das entlang des gesamten Baugrundstückes verlaufenden Straßenniveaus, einzutragen.

2. Gestaltung

- 2.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschlachte Mauerflächen bzw. Holzriegelwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig.
- 2.2 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergeliegt so sind sie mit gleicher Dachneigung gleichem Dachdeckungs- material und gleichen Außenwänden zu versehen. Doppelhäuser sind gleichzeitig zu errichten und gestalterisch (Materialwahl, sowie Fassadenanstriche), aufeinander abzustimmen.

3. Dächer

- 3.1 Dachform : gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First
- 3.2 Dachneigung : bei I+D / U+I+D : 38° - 45°
II und ausschließlich eingeschossiger Bauweise : 15° - 25°
- 3.5 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
Dachaufbauten sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen. Die Summe ihrer Gesamtbreiten darf maximal die halbe Trauflänge des Gebäudes betragen. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

4. Stellplätze, Zufahren und Fußwege

- 4.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z. B. wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterterrassen).
- 4.2 Die Zufahrten bei Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten, und durch einen 0,50 m breiten Grünstreifen zu trennen.

5. Einfriedungen

- 5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne sichtbaren Sockel mit einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 5.2 Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind neben den unter 5.1 geregelten Holzlattenzäunen auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m ohne sichtbaren Sockel zulässig.
- 5.3 Zäune an den Ortsrändern dürfen zu öffentlichen Grünflächen hin keine Öffnung aufweisen.

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (siehe 6.3). Es wird empfohlen, auf Nadelgehölzhecken am Ortsrand zu verzichten.

In den Privatgrundstücken (ausgenommen Ortsrandeingrünung) sind zusätzl. zu der unter 6.3 genannten Artenauswahl folgende Baumarten zugelassen:

Malus in Art und Sorte	Zierapfel	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus in Art und Sorte	Zierkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus in Art und Sorte	Dorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus in Art und Sorte	Wildbirne		

6.2 Private Ortsrandeingrünung

Für Parzellen 4 bis 12 gilt:

Zur Eingrünung des Ortsrandes auf privatem Grund sind großkronige Einzelbäume gem. den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen (siehe 6.3) und zu erhalten. Diese Festsetzung ist in Form von Grunddienstbarkeiten beim Grundstückskauf zu sichern.

Für Parzellen 18 und 19 gilt:

Zur Eingrünung des Ortsrandes sind die entspr. Festsetzung durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen mit mind. 4 großkronigen Einzelbäumen zu bepflanzen (gem. 6.3). Die Pflanzung kann auf die Anzahl der gem. 6.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

6.3 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Halb- und Hochstamm			

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnus
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		

7. Wasserwirtschaft

- 7.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 7.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 7.3 Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- 7.4 Schichtwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- 7.5 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gem. Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.

8. Immissionsschutz

- 8.1 Das Baugebiet liegt in der Lärmschutzzone Ca. Das zulässige Gesamt-Außenhaut-Schalldämmmaß von 35 dB darf daher nicht unterschritten werden.

9. Sonstiges

- 9.1 Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
- 9.2 Für die Parzellen 3, 4, 5, 6, 7, 18 und 19 gilt:
Die Mülltonnen sind zur Abzweigung der Erschließungsstraße bei Hausnummer 3 und 4 "Am Lohwald Ost" zu verbringen.

5. HINWEISE DURCH TEXT

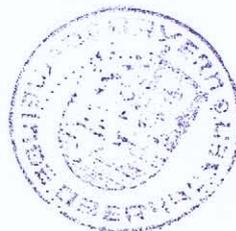
1. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Geruchs- und Lärmimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.2014 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.12.2014 hat in der Zeit vom 22.01.2015 bis 24.02.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.12.2014 hat in der Zeit vom 22.01.2015 bis 24.02.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2015 bis 11.05.2015 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2015 bis 11.05.2015 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.05.2015 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.05.2015 als Satzung beschlossen.

Oberhausen, den 22.05.15

.....
F. Gößl
Erster Bürgermeister

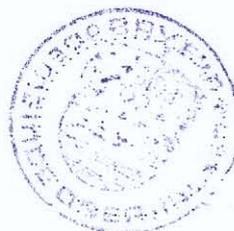


Siegel

7. Ausgefertigt

Oberhausen, den 26.05.15

.....
F. Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 27.05.15 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Oberhausen, den 29.05.15

.....
F. Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel