

M = 1 : 1000

Die Gemeinde Oberhausen beschließt 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 "Im Oberdorf" in Sinnig**  
 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.

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**  
 allgemeines Wohngebiet gemäß Festsetzung durch Text Nr. 1 je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig  
 allgemeines Wohngebiet gemäß Festsetzung durch Text Nr. 1 je Einzelhaus sind max. 6 Wohneinheiten zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**  
 Geschosflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,5  
 Grundflächenzahl z.B. 0,3  
 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**  
 Baugrenze  
 Bauraum für Garagen und Carports / private Stellplätze am Straßenraum  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Öffentliche Verkehrsflächen**  
 öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie  
 Sichtflächen - von allen sichtbehindernden Einbauten, Pflanzen etc. freizuhalten s.a. Festsetzung durch Text Nr. 11
- Grünflächen**  
 öffentliche Grünfläche  
 Pflanzgebot heimische Laubbäume / Obstbäume - Standorte veränderbar

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Flurstücknummer
- Parzellnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Gebäudevorschlag
- zu beseitigende Gebäude
- Private Grünfläche als Hausgärten
- Vorschlag zur Oberflächengestaltung z.B. Rasenfugenpflaster

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung**  
 Die Bauflächen des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht Bestandteil werden folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:  
 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
 Nr. 5 Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung**  
**Wandhöhen**  
 Die Wandhöhe der Hauptgebäude wird mit max. 6,30 m festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe darf bei Gebäuden mit Pultdächern firstseitig um 1,20 m überschritten werden.  
  
 Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der traufseitig verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.  
 Für Garagen wird die Höhe der strassenseitigen Wand auf max. 3,00 m begrenzt. Die betreffende Höhe ist vom zur Garage nächstgelegenen Strassenniveau bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Eine hieraus resultierende Überschreitung der gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO festgelegten mittleren Wandhöhe bei grenztändigen Garagen ist zulässig.  
**Höhenlage**  
 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG-RFB) darf maximal 0,30 m über dem höchsten am Baugrundstück angrenzenden Strassenniveau liegen. Für die Oberkante des Garagen-Rohfußbodens gilt die gleiche Höhenfestlegung.
- Abstandsflächen**  
 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.
- Dächer**  
 Zulässig sind Dächer mit den folgenden Gestaltungsmerkmalen:  
 4.1 Dachform: gleichneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäuelängsseite parallelem First  
 Walmdächer mit mittigem zur Gebäuelängsseite parallelem First  
 Pultdächer  
 Zeltedächer  
 4.2 Dachneigung: bei Sattel-, Walmd- und Zeltedächern 24° - 34°  
 bei Pultdächern 6° - 15°  
 bei erdgeschossiger Bauweise (mit ausgebautem Dachgeschoss) ist eine Dachneigung von 35° - 45° zulässig
- Dachdeckung**: ziegelrote Dachfannen bzw. gleichfarbige Betondachsteine  
 graue bzw. kupferfarbene Metaldeckungen in nicht glänzender / stark reflektierender Ausführung  
 Dachbegrünungen
- Dachaufbauten**: Dachaufbauten werden nur für Dächer zugelassen deren Dachneigung mindestens 35° beträgt. Dachaufbauten sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf je Dachseite ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Dächer der Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes in das Hauptdach eingebunden werden.
- Garagen**  
 5.1 Garagen mit geneigten Dächern sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin traufständig auszubilden.  
 5.2 Die Länge des Grenzausbaus bei grenztändigen Garagen darf max. 7,0 m betragen.  
 5.3 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. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.
- Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Geländeveränderungen**  
 Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes. Geländeaufformungen sind so anzulegen, dass sich Nachbargelände nicht gegenseitig mit Oberflächenwasser belasten. Der max. Böschungswinkel für Aufschüttungen beträgt 1:2 (Höhe : Basis).
- Grünordnung**  
 8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum zu pflanzen.  
 9. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).  
 10. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen  
 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.  
 11. Sichtflächen  
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**HINWEISE DURCH TEXT**

- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen.
- 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.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Regenerative Energiequellen  
 Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie sowie der Einsatz von besonders effizienten Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien ist anzustreben.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2012 bis 12.03.2012 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2012 bis 12.03.2012 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.03.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.03.2012 als Satzung beschlossen.

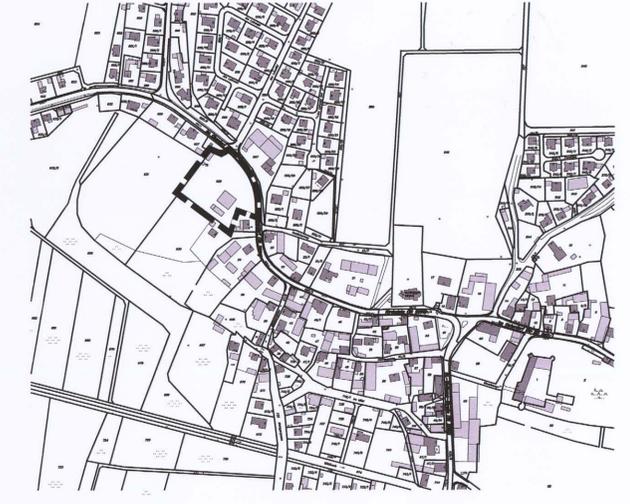
Oberhausen, den 12.03.12  
 Fridolin Göbl  
 Erster Bürgermeister

Oberhausen, den 13.03.12  
 Fridolin Göbl  
 Erster Bürgermeister

Oberhausen, den 15.03.12  
 Fridolin Göbl  
 Erster Bürgermeister

**GEMEINDE OBERHAUSEN  
 LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN  
 BEBAUUNGSPLAN "IM OBERDORF" IN SINNING**

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000**



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**  
 Architekten  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger  
 Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 504622  
 Fax: 08441 504629  
 Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 24.11.2011  
 GEÄNDERT , DEN 15.03.2012