

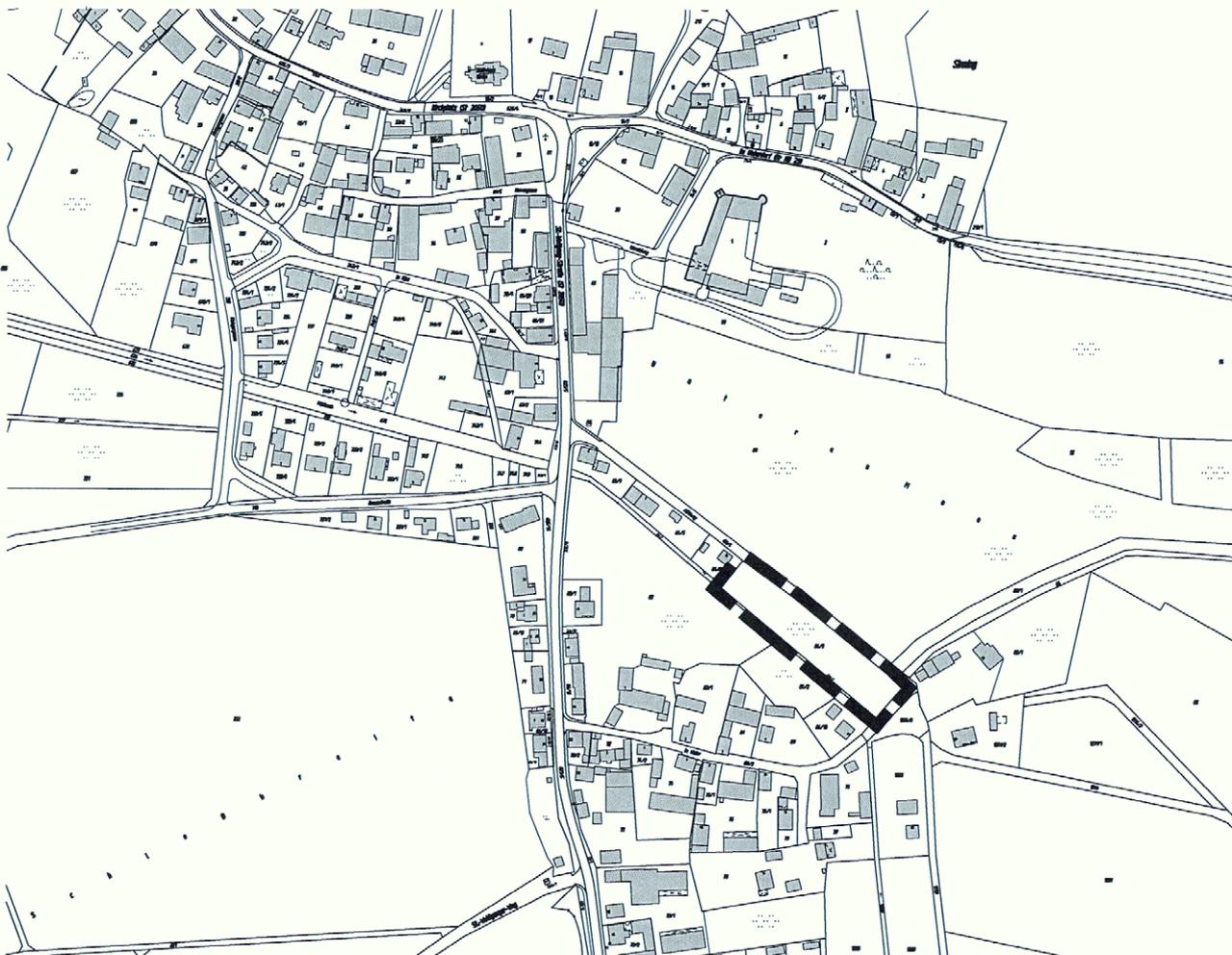
GEMEINDE OBERHAUSEN, LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

ERGÄNZUNGSSATZUNG SINNING NR. 1 "MÜHLWEG"

FL.NR. 84/3 GEMARKUNG SINNING

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



PFaffenHOFEN, 24.09.2015

Proj.Nr.: 3042.118

AUSGEFERTIGT:

OBERHAUSEN, DEN 21.04.2016

FRIDOLIN GÖBL, 1. BÜRGERMEISTER

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

folgende Satzung :

§ 1

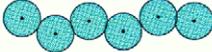
Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (Fl.Nr. 84/3 Gem. Sinning) sind im Lageplan dargestellt.
Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Festsetzungen

1. Festsetzungen durch Planzeichen

	Geltungsbereich		
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO je Einzelhaus sind max. 4 Wohneinheiten zulässig		
GRZ 0,30	Grundflächenzahl = max. 0,30		offene Bauweise
II	maximal 2 Vollgeschosse zulässig		nur Einzelhäuser zulässig
	öffentliche Grünfläche		
	Gehölzbestand, zu erhalten		
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche -		

2. Festsetzungen durch Text

2.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6)

2.2 Dächer: geneigte Dächer

2.3 Wandhöhen: maximal 6,50 m - gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses und dem traufseitigen Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut.

2.4 Höhenlage: wird auf Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens festgesetzt:
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden darf max. 0,30 cm über dem Straßenniveau liegen.

2.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Nicht heimische Baum- und Straucharten sind unzulässig.
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2.6 Flächen für Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

2.6.1 Den Eingriffen durch die Planung und ihre Umsetzung werden im Umfang von 225 m² die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen am Südrand des Planungsgebietes entlang des Sinninger Bachs zugeordnet.
Die Fläche ist als extensives Grünland mit Feuchtgehölzbereichen zu entwickeln. Die erste Mahd im Jahr darf erst nach dem 1. Juli erfolgen, eine weitere Mahd ist ab dem 15. September zulässig.
Hierin sind mindestens drei heimische standortgerechte Laubbäume in der Mindestqualität verpflanzte Heister, Höhe 200 bis 250 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.
Weitere Maßnahmen zur wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Verbesserung sind zulässig.

2.6.1 Weiter werden den Eingriffen durch die Planung und ihre Umsetzung im Umfang von 585 m² Teilflächen der Flur-Nr. 265, Gmkg. Straß, Gemeinde Burgheim, die sich im Eigentum der Gemeinde Oberhausen befindet und im gemeindlichen Ökokonto der Gemeinde Oberhausen enthalten ist, zugeordnet.
Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen sind im Ökokonto der Gemeinde Oberhausen beschrieben.

3. Hinweise

	bestehende Gebäude		Grundstücksgrenzen
	bestehender Bachlauf		Maßangabe in Metern

Der schadlose Abfluß des aus dem Einzugsgebiet anfallenden Regenwassers ist weiterhin zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen dass in den Genehmigungsplänen in allen Ansichten und Schnitten das natürliche Gelände einzutragen ist.

Aufgrund der Ortsrandlage ist durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen mit Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen, auch abends, nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs.1 BayBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Oberhausen hat in der Sitzung vom 25.06.2015 die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 25.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2015 bis 16.09.2015 beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 25.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2015 bis 16.09.2015 öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat Oberhausen hat mit Beschluss vom 24.09.2015 die Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2015 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zur Satzung wurde am 21.04.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Oberhausen, den 21.04.2016



.....
Fridolin Gößl, Erster Bürgermeister



Siegel