

# BP "AM FLACHSBERG II" IN UNTERHAUSEN

## 1. ÄNDERUNG

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Ausgleichsflächenanteil entsprechend Begründung zum Bebauungsplan



7. Wasserwirtschaft
- 7.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Strassengrund abgeleitet werden.
- 7.2 Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- 7.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 "Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.

### HINWEISE DURCH TEXT

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweise Lärm und Geruchsbelästigungen auftreten. Diese sind im ortsüblichen Rahmen zu dulden.
2. Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.  
  
Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV, Arbeitsblatt A 138 vom Januar 1990 zu bemessen.  
  
Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen, die mit dem Antrag auf Freistellung einzureichen sind.  
  
Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
3. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
4. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a P-Hausanschlusskästen im Keller, an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit.  
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zaune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
5. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in München anzuzeigen.

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 "Am Flachsberg II" in Unterhausen  
1. Änderung

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 12.03.2015.  
Eine Begründung in der Fassung vom 12.03.2015 ist beigefügt.

### FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten (WE),  
pro Doppelhaushälfte max. 1WE zulässig.  
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.



nur Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

o offene Bauweise

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschosflächenzahl

I=0 Zahl der Vollgeschosse

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muß.

I=0+1 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei neben dem Erdgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum, bzw. im Untergeschoss liegt.

Das Untergeschoss als Vollgeschoss ist nur dann zulässig, wenn es die natürliche Hanglage ermöglicht.

Baugrenze



Standort für Garagen



Zufahrtsbereich



Firstrichtung bei Wohngebäuden  
Bei Garagen und Nebengebäuden ist die Firstrichtung frei wählbar.



öffentliche Verkehrsfläche mit Strassenbegrenzungslinie, Stellplätzen und Pflanzangebot für zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend Festsetzung durch Text -6.3, Standort in der Lage veränderbar.



Pflanzangebot zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend Festsetzung durch Text -6.3, Standort in der Lage veränderbar.



öffentliche Grünfläche

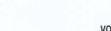
### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



private Gartenflächen



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Gebäude



Gebäudevorschlag

Flurnummer

Parzellenummer

Höhenschichtlinien

### 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 an der Hangseite von OK natürlichem Gelände bzw. OK fertiger Straße bis OK Erdgeschoßrohdecke, darf max. 40 cm betragen.  
Bei 35° - 45° geneigten Dächern darf die Kniestockhöhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwandseite max. 50 cm betragen.  
Bei 15° - 25° geneigten Dächern muss die Kniestockhöhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwandseite mind. 2,0 m, max. 2,5 m, betragen.
- 1.3 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtsstoren mind. 5,0 m hinter der Strassenbegrenzungslinie liegen.  
Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.
- 1.4 Auffüllungen und Abgrabungen entlang des Gebäudes sind 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 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 holzverschaltete Mauerflächen bzw. Holzriegelwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig. Fingerartige Überplattungen und Rundbohlen in der Fassade von Holzhäusern sind nicht zulässig.
- 2.2 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert so sind sie mit gleicher Dachneigung gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen. Doppelhäuser sind gleichzeitig zu errichten und gestalterisch (Materialwahl, sowie Fassadenanstriche), aufeinander abzustimmen.

3. Dächer

- 3.1 Als Dachform sind ausschließlich symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer festgesetzt.
- 3.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 15° - 25° bzw. 35° - 45° festgesetzt.
- 3.3 Die Dächer sind mit rotbraunen, kleinformatigen Dachsteinen (Ziegel etc.) zu decken.
- 3.4 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig sie sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen.  
Die Summe ihrer Gesamtbreiten darf maximal die halbe Trauflänge des Gebäudes betragen. Dachanschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

4. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

- 4.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind versickerungsfähig zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen, Pflaster aus Einkornbeton -z.B. "Aquatop").
- 4.2 Die Zufahrten bei Grenzgaragen sind durch einen 50 cm breiten Grünstreifen jeweils von der Grundstücksgrenze zu trennen.

5. Einfriedungen

- 5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzaune mit senkrechter Lattung ohne sichtbaren Sockel mit einer Höhe von 1,00m zulässig.
- 5.2 Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendraht-Zäune mit einer Höhe von 1,00m ohne sichtbaren Sockel zulässig.
- 5.3 Zäune an den Ortsrändern dürfen zu öffentlichen Grünflächen hin keine Öffnungen aufweisen.
- 5.4 Die Parzellen 1 - 8 sind an ihrer Nordseite lückenlos ohne Tor und Tür einzufrieden.

6. Grünordnung

- 6.1 Private Grünflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbäum heimischer Art zu pflanzen (Siehe 6.3).  
  
Es wird empfohlen, auf Nadelgehölzhecken am Ortsrand zu verzichten.

In den Privatgrundstücken (ausgenommen Ortsrandeinguß) sind zusätzlich 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 | Dom         | Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Pyrus in Art und Sorte     | Wildbirne   |                  |              |

- 6.2 Private Ortsrandeinguß  
Zur Eingrünung des Ortsrandes auf privatem Grund sind großkronige Einzelbäume gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen (siehe 6.3) und zu erhalten.

- 6.3 Artenauswahl  
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

- |              |                                   |                     |                    |                       |
|--------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| a) Bäume     | Acer platanoides                  | Spitzahorn          | Fraxinus excelsior | Gem. 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   | Haselnuss             |
|              | Crataegus monogyna                | Weißdorn            | Ligustrum vulgare  | Liguster              |
|              | Lonicera xylosteum                | Rote Heckenkirsche  | Rhamnus frangula   | Faulbaum              |
|              | Rosa canina                       | Hundsrose           | Salix caprea       | Salweide              |
|              | Viburnum opulus                   | Gemeiner Schneeball |                    |                       |

- 6.4 Straßenraumgestaltung  
Der Straßenraum ist gemäß Planzeichnung zu gestalten.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.09.2014 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2015 bis 23.02.2015 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2015 bis 23.02.2015 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.03.2015 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2015 als Satzung beschlossen.  
Oberhausen, den 12.03.2015  
F. Göbl  
Erster Bürgermeister
5. Ausgefertigt  
Oberhausen, den 12.03.2015  
F. Göbl  
Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 12.03.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.  
Oberhausen, den 12.03.2015  
F. Göbl  
Erster Bürgermeister

Diese 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen B-Plan "Am Flachsberg II" vollständig.

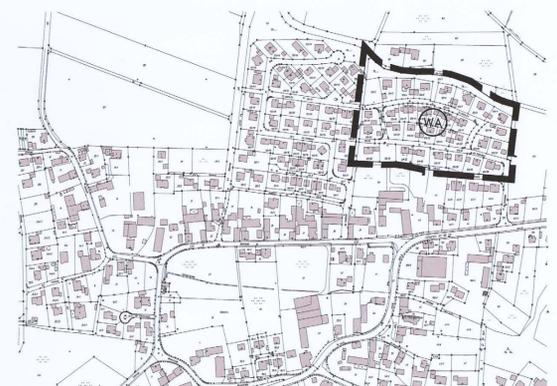
GEMEINDE OBERHAUSEN; LANDKREIS NEUBURG SCHROBENHAUSEN

# BP "AM FLACHSBERG II" IN UNTERHAUSEN

## 1. ÄNDERUNG

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsingenieure

Hohenwarter Straße 12a  
85278 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de

PFaffenhofen, 04.12.2014

FASSUNG VOM 12.03.2015