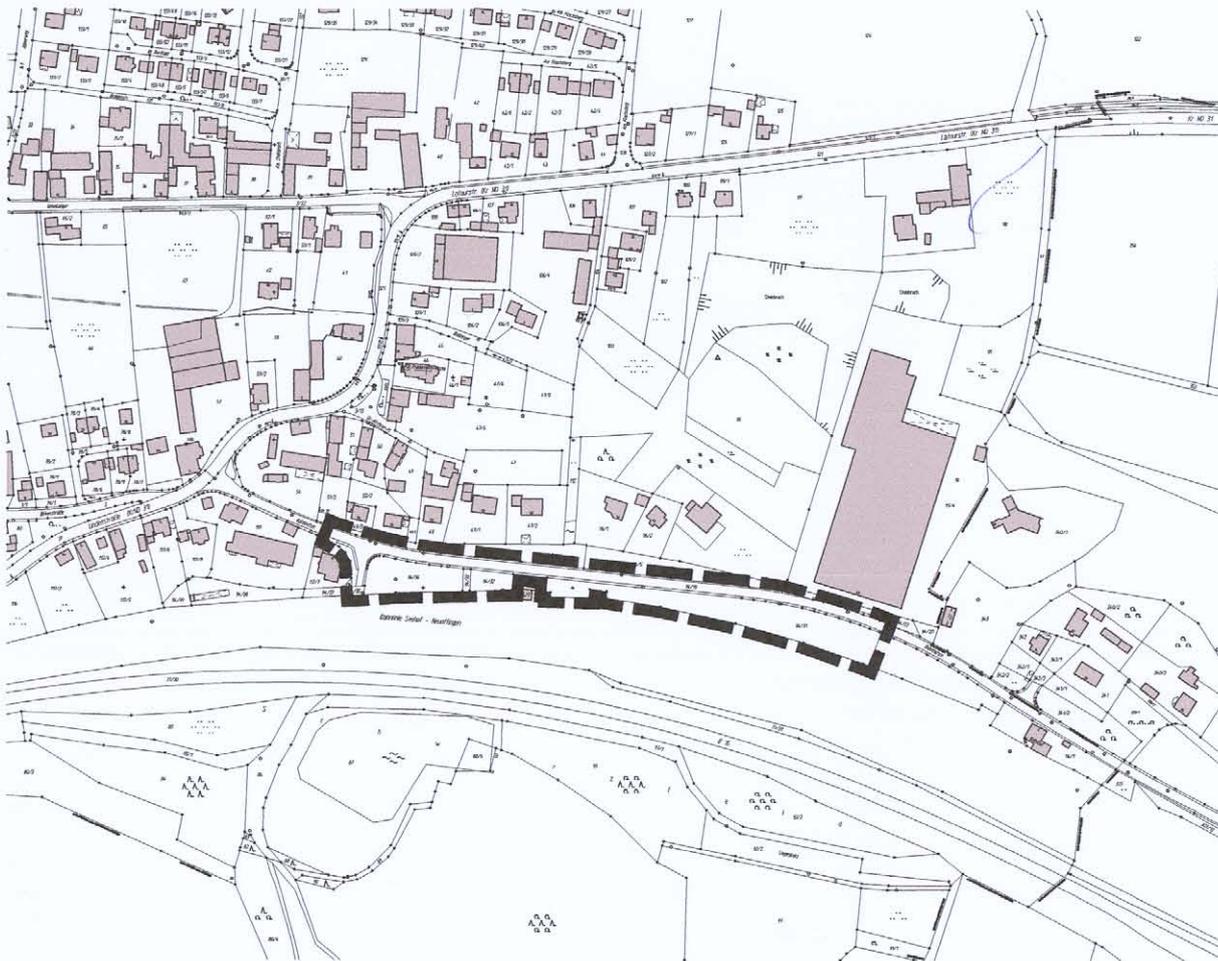


GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP NR. 20 BAHNHOFSTRASSE IN UNTERHAUSEN 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFÄFFENHOFEN,
GEÄNDERT,

19.02.2015
20.05.2015

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9, 10 und 13a 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 Nr. 20 " Bahnhofstraße 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

Eine Begründung in der Fassung vom ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO;

3. Maß der Nutzung

0,8

Grundflächenzahl = 0,8

WH 8,00 m

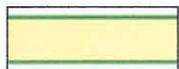
Wandhöhe = max. 8,00 m - s.a. Festsetzung d. Text Nr. 4

4. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

5. Öffentliche Verkehrsflächen



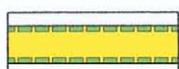
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6. Freiflächen



Lagerflächen

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

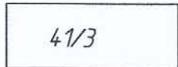


Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zugunsten der DB Netz AG bzw. der Allgemeinheit

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



Flurstücknummer



Einzäunungsgebot

für die Duldung der gem. Planzeichen zu errichtenden Einfriedungen bestehen zugunsten der DB Netz AG beschränkt persönliche Dienstbarkeiten. Auf die gem. § 1021 Abs. 1 S. 1 BGB bestehende Pflicht zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Einfriedung wird hingewiesen.

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden die im § 8 Abs. 3 Nr.1 und Nr.2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen allgemein zugelassen.

2. Abstandsflächen

Gem. Art. 6 Abs.5 BayBO werden innerhalb der Bauräume Außenwände zugelassen vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 des Art. 6 Abs.5 BayBo liegen müssten bzw. werden direkt auf der Grundstücksgrenze liegende Außenwände auch ohne Abstandsflächen zugelassen. Die Sätze 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO finden demgemäß keine Anwendung.

3. Dächer

Dachform : zulässig sind Pult- und Satteldächer

Dachneigung : max. 15°

4. Wandhöhen

Die maximale Wandhöhe beträgt 8,0 m. Die Wandhöhe ist zwischen den Schnittpunkten der Aussenwand mit dem natürlichen Gelände und der Dachhaut zu messen.

5. Höhenlage der Gebäude

Der fertige Fußboden der Gebäude im Zugangsbereich darf maximal 0,30 m über der vorhandenen Straßenoberfläche liegen.

6. Lagerflächen

Auf den gem. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6 gekennzeichneten Flächen dürfen, auch ausserhalb der Baugrenzen, für die Lagerung benötigte offene - d.h. nicht allseitig geschlossene - bauliche Anlagen wie z.B. Regale, Schüttboxen etc. errichtet werden. Die maximale Höhe entsprechender Anlagen beträgt 3,0 m. Die Anlagen dürfen auch auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden.

7. Freiflächen

Die nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.

8. Werbeanlagen / Beleuchtungen

Werbeanlagen und Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

9. Einfriedungen

Einfriedungen werden als transparente Zaunanlagen mit einer max. Höhe von 2,0 m zugelassen.

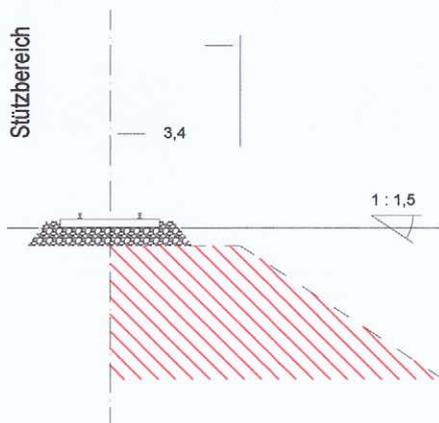
Mauern sowie vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Toranlagen) soweit zurückzusetzen, dass ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum zur Strasse entsteht.

5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
3. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
4. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
5. Aufgrund des dringenden Verdachts auf vorhandene Kampfmittel dürfen Erdarbeiten nur unter Überwachung eines Kampfmittelräumdienstes erfolgen.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Nähe der Bauflächen eine 15 kV Oberleitungsanlage der Bahn AG verläuft.
Zum Schutze vor Gefahren, die von der 15 kV Oberleitungsspannung ausgehen, sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-EN-VDE-Bestimmungen zu beachten.

Baumaßnahmen dürfen keinesfalls den Einflussbereich der Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) beeinträchtigen. Der Stützbereich verläuft im allgemeinen 1 : 1,5 geneigt (je nach Bodenart u.U. auch flacher); er beginnt am Schotterfußpunkt 3,40 m von der Gleisachse.



7. Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
8. In der Nähe des Bebauungsplangebietes liegt das Bodendenkmal Inv.-Nr. D-1-7232-0239. Es ist anzunehmen dass sich dieses Bodendenkmal in den Bebauungsplanbereich fortsetzt. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gem. Art 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

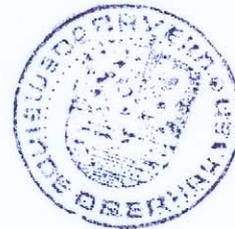
6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2015 bis 11.05.2015 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2015 bis 11.05.2015 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.05.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.05.2015 als Satzung beschlossen.

Oberhausen, den 22.05.15

.....
Fridolin Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel

5. Ausgefertigt

Oberhausen, den 26.05.15

.....
Fridolin Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.05.15
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberhausen, den 29.05.15

.....
Fridolin Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel

Diese 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20
"Bahnhofstraße in Unterhausen" vollständig.