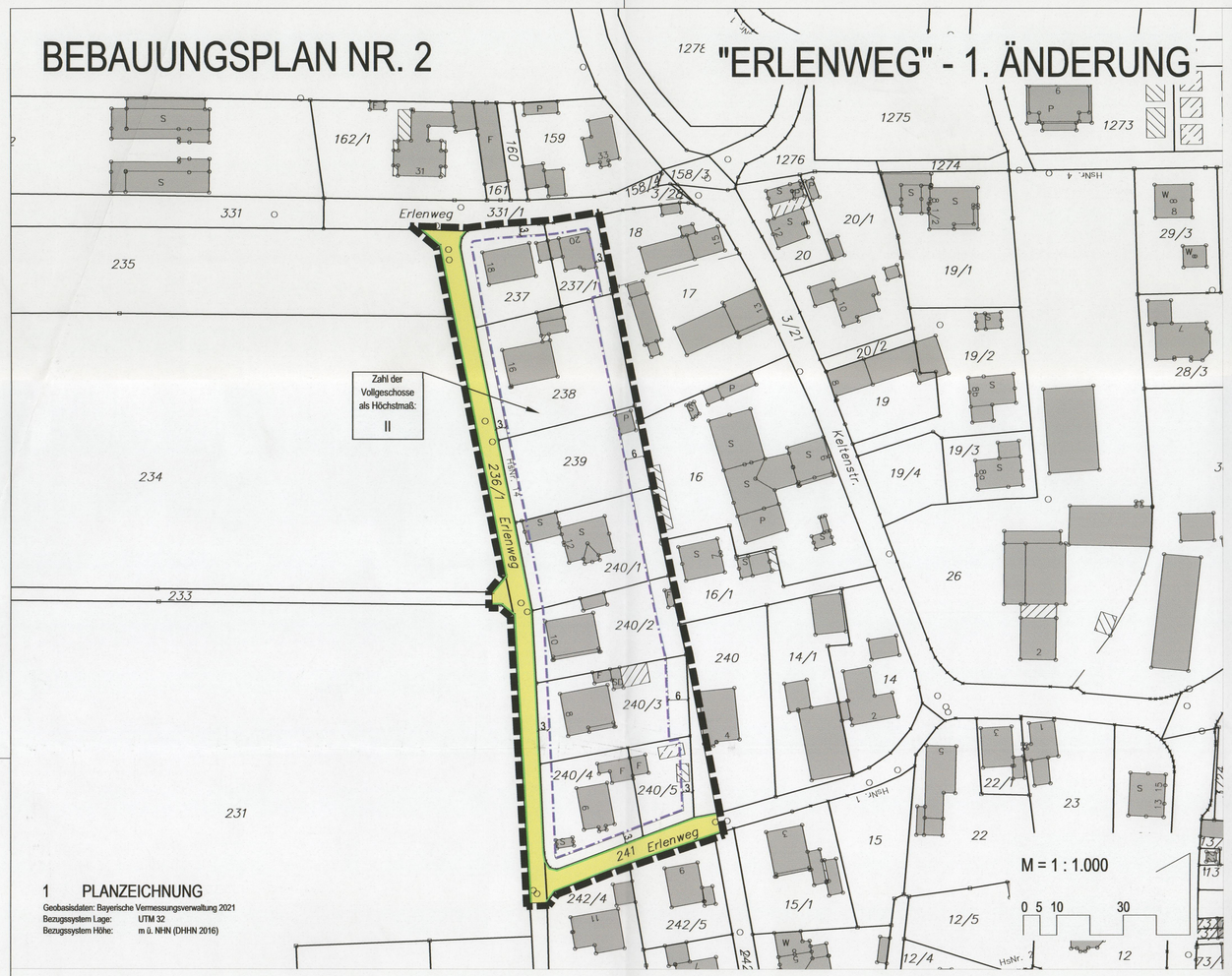
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "ERLENWEG" - 1. ÄNDERUNG



1 PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 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 jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 2 "Erlenweg" - 1. Änderung

als

SATZUNG.

Mit beigefügt ist die Begründung in der letztgültigen Fassung.

2 FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Erlenweg" ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches vollinhaltlich
- die Festsetzung durch Planzeichen und Text (§ 3) zum Maß der baulichen Nutzung,
- die Festsetzung durch Planzeichen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und
- die Festsetzung durch Text (§ 7) zur Dachgestaltung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Erlenweg".

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Erlenweg" entfällt
- die Festsetzung durch Text § 4 "Größe der Baugrundstücke",
- die Festsetzung durch Text § 6 "Stellung der Gebäude" (Firstrichtung),
- die Festsetzung durch Text § 10 "Nebenanlagen" und
- die Festsetzung durch Planzeichen"Zwingende Garageneinfahrt" des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Erlenweg".

Über diese Änderungen hinaus gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 "Erlenweg" (genehmigt am 10.09.1968) unverändert fort.

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

Hinweis: Verweis auf Festsetzung durch Planzeichen und Text (§ 2) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Erlenweg"

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss auch im Dachgeschoss liegen kann)

3.2 Die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO werden als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

4 Bauweise

Hinweis: Verweis auf Festsetzung durch Planzeichen und Text (§ 5) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Erlenweg"

5 Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Baugrenze
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mind. 3 m zum Straßenrand (Grundstücksgrenze) einhalten.

5.2 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

6 Dachgestaltung

Dachform/ -neigung: bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° zulässig.

7 Sockelhöhe

Hinweis: Verweis auf Festsetzung durch Text (§ 8) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Erlenweg"

8 Außengestaltung

Hinweis: Verweis auf Festsetzung (§ 9) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Erlenweg"

9 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.

10 Garagen

Hinweis: Verweis auf Festsetzung durch Text (§ 11) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Erlenweg"

11 Einfriedungen

Hinweis: Verweis auf Festsetzung durch Text (§ 12 "Einfriedungen") des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Erlenweg"

12 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

12.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

12.2 Straßenbegrenzungslinie

13 Sonstige Festsetzungen

5 — Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

3 HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

1354/7 — bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z.B. 1354/7

Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

2 Altlasten
Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden.

3 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

4 VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2021 bis 07.01.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2021 bis 14.01.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.02.2022 bis 11.03.2022 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.02.2022 bis 11.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.03.2022 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.03.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberhausen, den 16.03.2022

Fridolin Gößl, Erster Bürgermeister — Siegel

5. Ausgefertigt

Gemeinde Oberhausen, den 24.03.2022

Fridolin Gößl, Erster Bürgermeister — Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 25.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

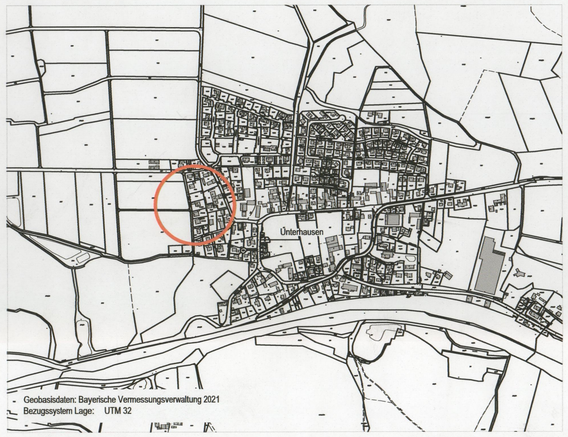
Gemeinde Oberhausen, den 25.03.2022

Fridolin Gößl, Erster Bürgermeister — Siegel

GEMEINDE OBERHAUSEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
NR. 2 "ERLENWEG" - 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 28.10.2021
PFAFFENHOFEN, DEN 10.02.2022
PFAFFENHOFEN, DEN 14.03.2022

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Bayerische Architektenkammer — Architekten — Eintr. 152 706 — Körperschaft des öffentlichen Rechts

Datei: P:\PROJEKTE\3042.189\4 Bauleitplanung\3 Bebauungsplan\3042.189 BP 20220321.dwg

Proj.Nr.: 3042.189