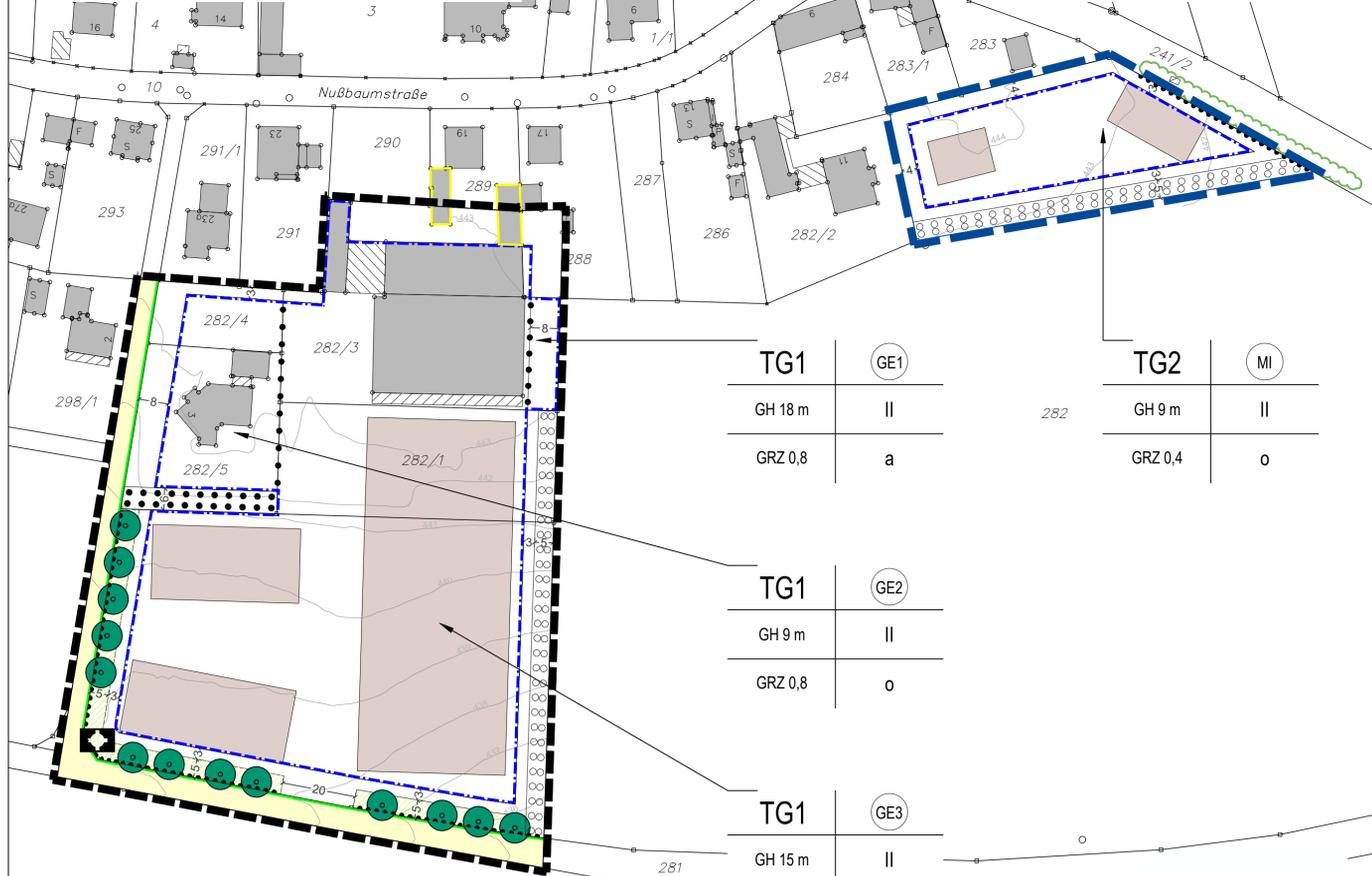


BEBAUUNGSPLAN

"AM BERGACKER"



1 PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung [2020]
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2020)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erlässt aufgrund:
 - der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan "Am Bergacker"

als Satzung.

Mit beigefügt sind:
 - Begründung in der letztgültigen Fassung
 - Umweltbericht in der letztgültigen Fassung

2 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN FÜR DEN TEILRÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH 1 (TG1)

1 Grenze des teilträumlichen Geltungsbereichs 1 (TG1) des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Gewerbegebiet GE (GE1, GE2 und GE3) gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zugelassen. Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs gemäß der Anlage 2 „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) werden ausgeschlossen.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,8
 Die festgesetzten privaten Grundstücksflächen zur Begrünung sowie die festgesetzte Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen zur Berechnung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO herangezogen werden

3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei) Vollgeschosse

3.3 Gesamthöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. GH 9 m

4 Baugrenze, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

4.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

4.2 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
 Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

4.3 Baugrenze

4.3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4.3.2 Offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.3.3 Die Errichtung einer Kapelle oder eines Marters mit einer Grundfläche von maximal 10 m² ist außerhalb der Baugrenze zulässig.

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

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a des Baugesetzbuchs - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

6.1 private Grundstücksfläche zur Begrünung

6.2 zu pflanzender Baum innerhalb der privaten Grundstücksfläche zur Begrünung

6.3 Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.4 Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Höhe baulicher Anlagen und Bauweise

2B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN FÜR DEN TEILRÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH 2 (TG2)

8 Grenze des teilträumlichen Geltungsbereichs 2 (TG2) des Bebauungsplans

9 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls nicht zulässig.

10 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

10.1 maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,4

10.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei) Vollgeschosse

10.3 Gesamthöhe als Höchstmaß in Metern: GH 9 m

11 Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

11.2 Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

11.3 Baugrenze

11.3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

11.3.2 Offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a des Baugesetzbuchs - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

14 Sonstige Festsetzungen

Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

3 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1354/7

Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

Gebäudebestand - Abriss geplant

Höhengichtlinien des Ureländes mit Angabe der Höhen in m ü. NHN (1m Raster), z.B. 429 m ü. NHN

Gehölzbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gebäudevorschlag

vorgeschlagener Standort Kapelle oder Marterl

4 VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberhausen, den

.....
 Fridolin Gößl
 Erster Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Gemeinde Oberhausen, den

.....
 Fridolin Gößl
 Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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

.....
 Fridolin Gößl
 Erster Bürgermeister

Siegel

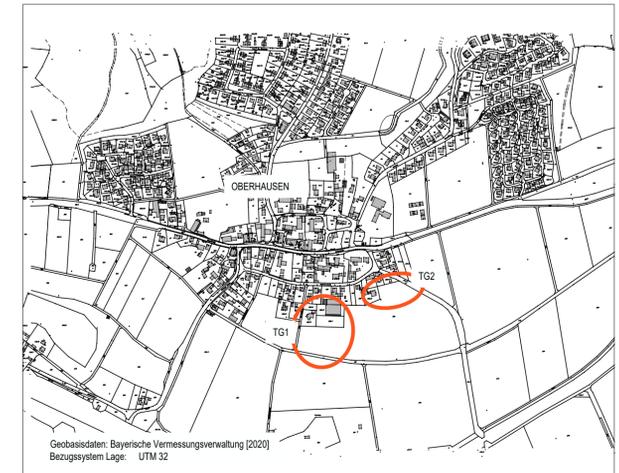
GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "AM BERGACKER"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung [2020]
 Bezugssystem Lage: UTM 32

ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 01.12.2022

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

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