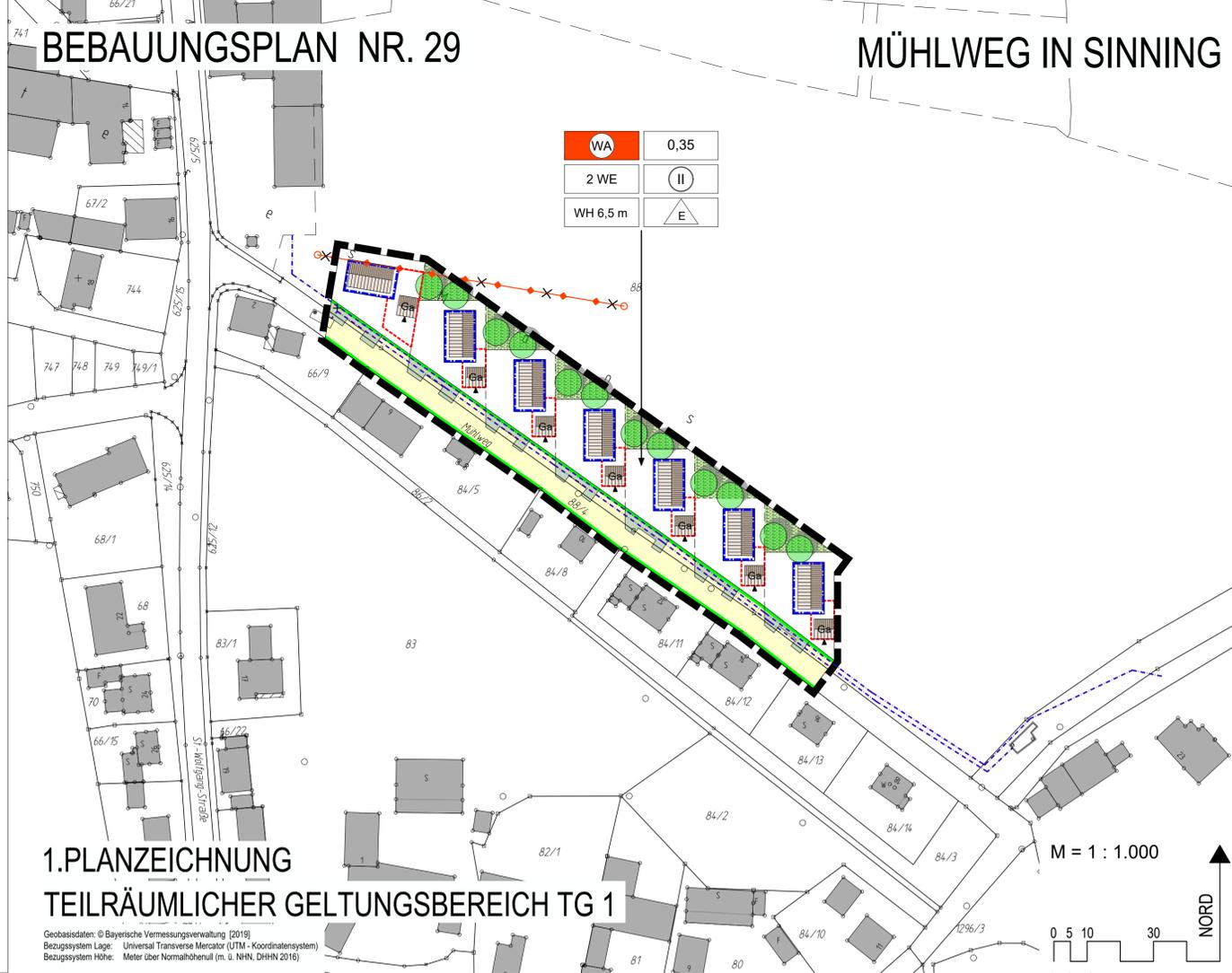


BEBAUUNGSPLAN NR. 29

MÜHLWEG IN SINNING



1. PLANZEICHNUNG TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH TG 1

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
 Bezugssystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatensystem)
 Bezugssystem Höhe: Meter über Normalhöhennull (m. ü. NN, DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

den **Bebauungsplan Nr. 29 "Mühlweg" in Sinning**

als **SATZUNG**

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
 - 2 WE** je Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 3.1 **0,35** Grundflächenzahl z.B. 0,35
 - 3.2 **II** zwingend zwei Vollgeschosse
 - 3.3 **WH 6,5 m** Wandhöhe
max. 6,5 m
Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussehkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Die Wandhöhe darf bei Gebäuden mit Sattel- bzw. Walmdächern, bezogen auf das natürliche bzw. geplante Gelände, traufseitig 7,0 m nicht überschreiten.

- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 4.1 **E** nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.2 **Baugrenzen** Balkone, Vordächer und Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen
 - 4.3 **Ga** **Bauraum für Garagen** Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Die Länge bzw. Breite der Garagen darf 8,00 m nicht überschreiten.
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 5.1 **Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung** (z.B. Straßbegleitgrün, Stellplätze)
- Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 6.1 **Flächen zur Ortsrandeingrünung** auf den betreffenden Flächen sind jeweils mind. 2 heimische oder standortgerechte klimaangepasste Laubbäume zu pflanzen (Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)
 - 6.2 **Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten** (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge u.s.w.).
- Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen die Gehölze der bestehenden Baumreihe entlang des Mühlweg nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis ende Februar beseitigt werden.
- Zuordnung Ausgleichsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1691 Gemarkung Oberhausen (Okokonto der Gemeinde Oberhausen, Okoflächenkataster ID-Nr. 158917) eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.347 m² nachgewiesen und dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

- Auf Landesrecht beruhende Regelungen**
(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- Abstandsflächen**
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
- Höhenlagen von Wohngebäuden**
Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen.
- Geländeveränderungen**
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgeraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zum angrenzenden Schlosspark ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.
- Dächer**
Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First der First des Gebäudes muss in Gebäudelängsrichtung verlaufen
Dachneigung: 20° - 30°
Dachaufbauten: werden nicht zugelassen
Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen
Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrote / rotbraune, bzw. anthrazitfarbene Dachziegel / Dachsteine zu verwenden Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
Garagen Nebenanlagen: Sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Alternativ werden Pultdächer bis 10° Dachneigung und nichtglänzenden Metalleindeckungen sowie begrünte Flachdächer zugelassen.
- Fassadengestaltung**
An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.
- Einfriedungen**
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.
- Versorgungsleitungen**
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.
- Garagen**
Abweichend von § 3 Abs. 2 der Satzung der Gemeinde Oberhausen über die Herstellung von Stellplätzen dürfen die Längen der Zu- und Abfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen kleiner als 3,0 m sein.

3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Parzellennummer mit Angabe der geplanten Parzellengröße in m²
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Höhenschichtlinien
- geplante Kanaltrasse
- vorgeschlagene Baumpflanzung
- zu beseitigende Elektrizitätsfreileitung - soll erdkabelfertig werden
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

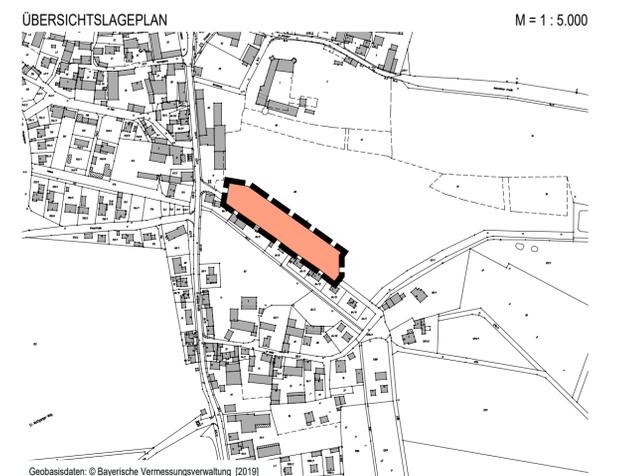
6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgeteilt.
 - Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt Oberhausen, den
-
 Friedolin Gößl
 Erster Bürgermeister
-
 Friedolin Gößl
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 MÜHLWEG IN SINNING

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



ENTWURFSVERFASSER: **Wipfler PLAN**
 Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger
 Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail: ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 13.02.2020
 GEÄNDERT, DEN 22.05.2025

Proj.Nr.: 3042.163