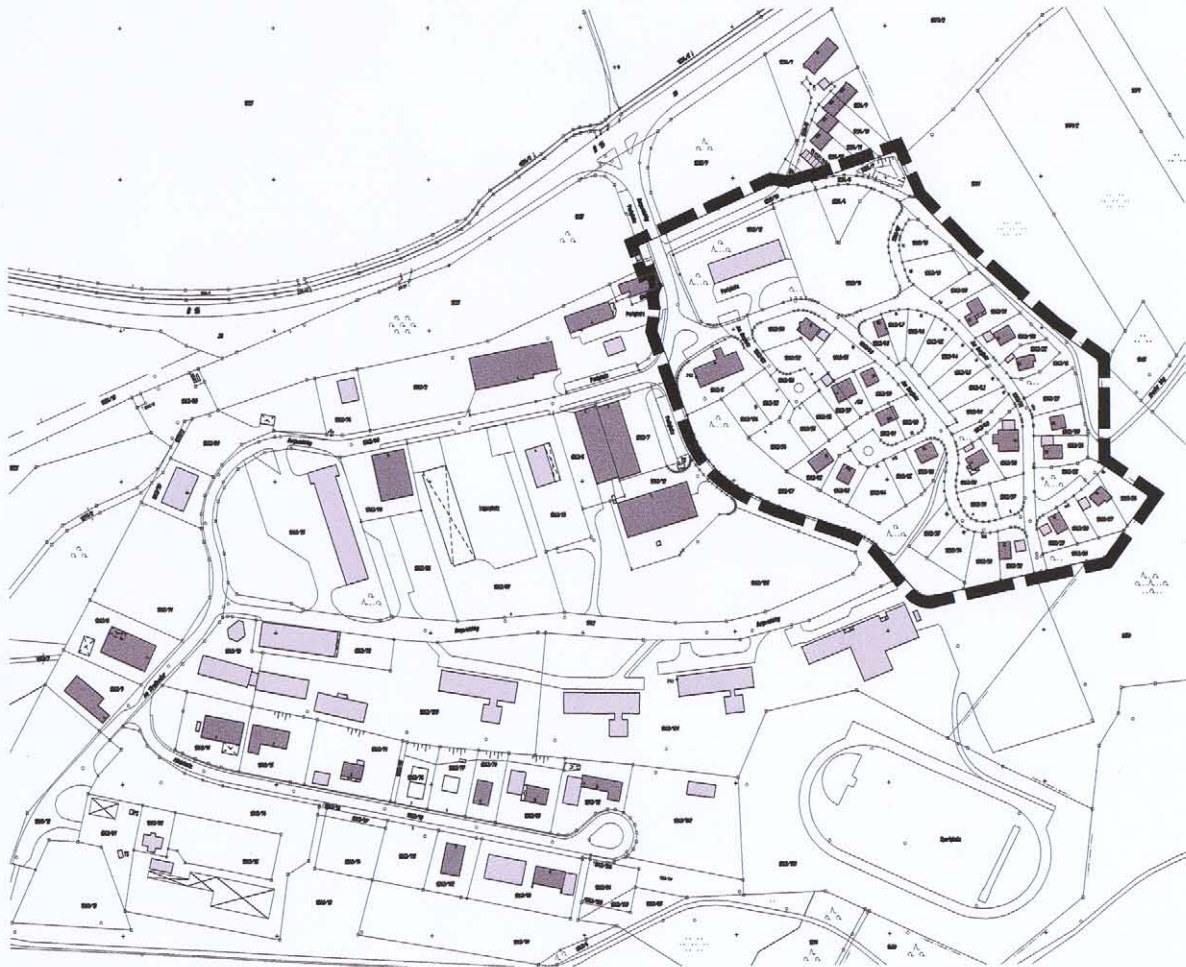


GEMEINDE OBERHAUSEN; LANDKREIS NEUBURG SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "AM BURGHOLZ" IN KREUT 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PAFFENHOFEN, DEN 05.07.2011
GEÄNDERT, DEN 24.11.2011

WipflerPLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

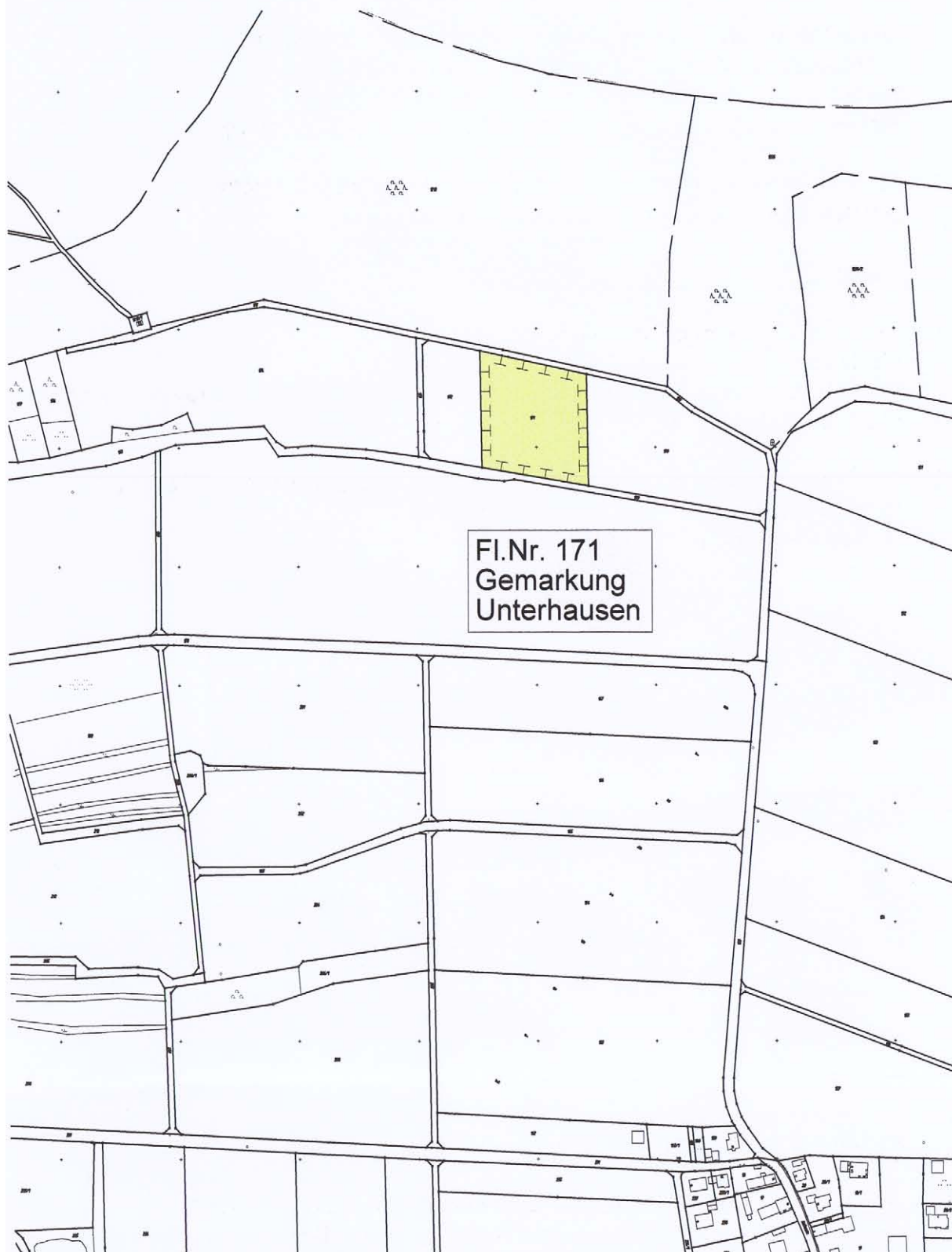
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

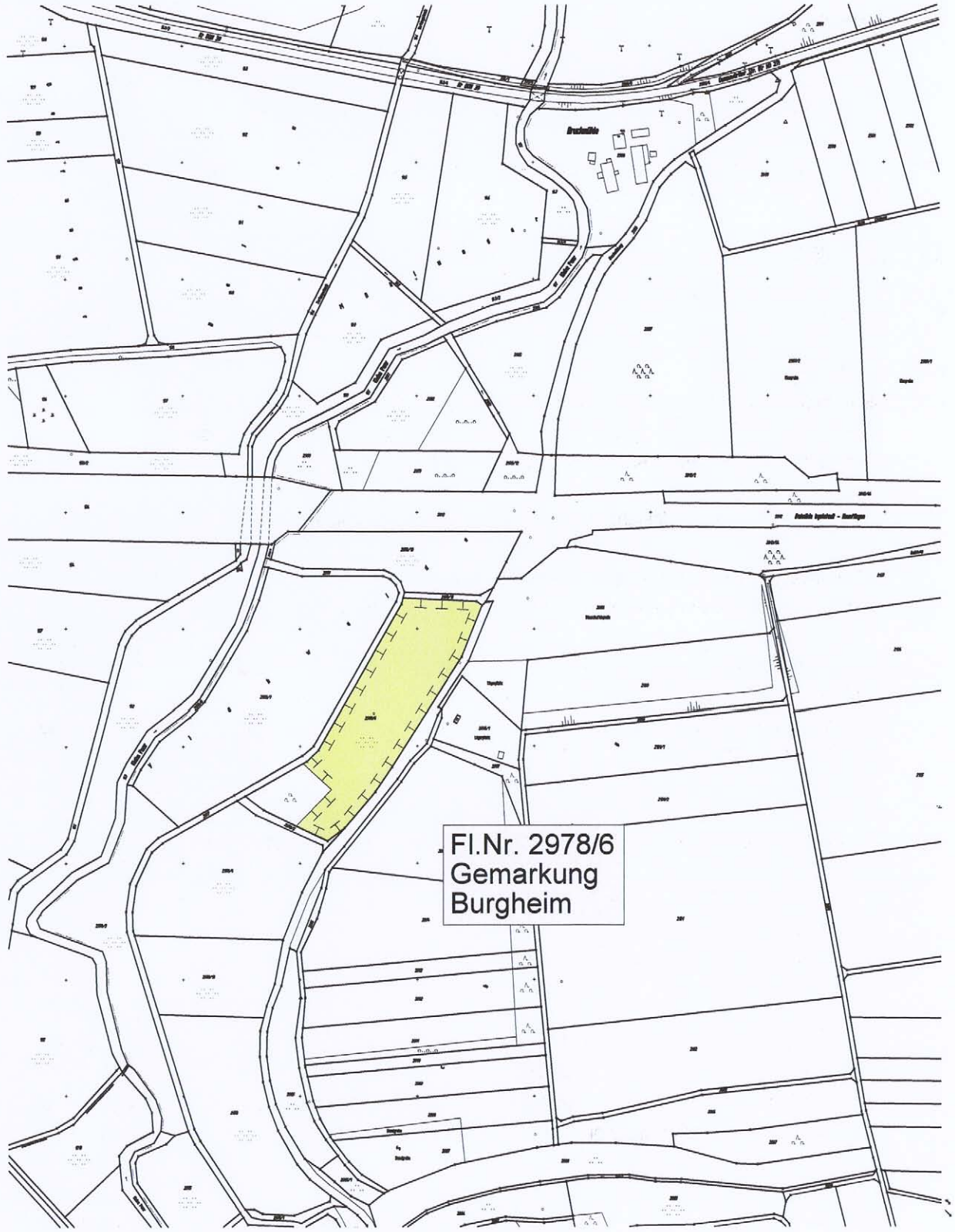


Ausgleichsflächen

M = 1 : 5000

s. Festsetzungen durch Text Pkt.10





Fl.Nr. 2978/6
Gemarkung
Burgheim

Die Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erläßt aufgrund


des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
sowie der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)


die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Burgholz" in Kreut
als Satzung.

BESTANDTEILE

- I. Bebauungsplanzeichnung
- II. Festsetzungen durch Planzeichen und Text
- III. Begründung

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig,
pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit (WE) zulässig



Mischgebiet (§6 BauNVO)
pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig,
pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit (WE) zulässig



Mischgebiet (§6 BauNVO)
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise

GRZ 0,3 Grundflächenzahl z.B. 0,3

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl z.B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse :

II+D

2 Vollgeschosse , das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß werden.

II+U

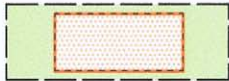
2 Vollgeschosse , das Untergeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss werden.

III

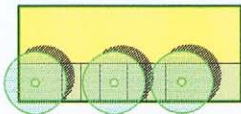
3 Vollgeschosse als Höchstgrenze



Baugrenze



Bauraum für Garagen, Carports (allseits offene, überdachte Stellplätze)



öffentliche Verkehrsfläche mit Strassenbegrenzungslinie, Straßenbegleitgrün mit Stellplätzen und Pflanzgebot für zu pflanzende Bäume; Artenauswahl entsprechend textliche Festsetzung Pkt. 6.3, Standort in der Lage veränderbar.



Pflanzgebot

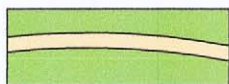
zu pflanzende Bäume, Artenauswahl s. textliche Festsetzung Pkt. 6.3
Standorte geringfügig veränderbar



Baumbestand, zu erhalten



Baumbestand nach "Gehölzkartierung vom 10.02.2002 - Landschaftsarchitekt Keller",
zu erhalten



öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg



Kinderspielplatz



mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



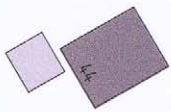
bestehende Grundstücksgrenze



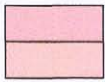
entfallende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Gebäude



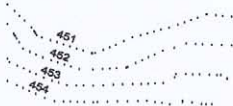
Gebäudevorschlag

1262/44

Flurnummer

22b

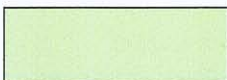
Parzellennummer



Höhenschichtlinien



vorgesehene Bushaltestelle



private Grünfläche

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise

- 1.1 Die Sockelhöhe, gemessen an der Hangseite von OK natürlichem Gelände bzw. OK fertiger Straße bis OK Erdgeschoßrohdecke, darf max. 40 cm betragen.
Der Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwandseite darf max. 50 cm betragen.
Kniestöcke werden für Gebäude mit zweigeschossiger Bauweise (II ...) und Pultdach nicht zugelassen.
- 1.2 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m - Carports (allseits offene, überdachte Stellplätze) mind. 2,0 m hinter der Strassenbegrenzungslinie liegen.
Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.
- 1.3 Die Grundfläche der Garagen / Carports darf pro Baugrundstück insgesamt maximal 50 m² betragen.

2. Gestaltung

- 2.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Mauerflächen bzw. Holzriegelwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden.
Putzfassaden sind in hellen Pastelltönen bzw. weiß zu streichen.
Holzverschalungen, sowie Verkleidungen sind in ihren Naturfarben bzw. auch in grau bis anthrazit zulässig.
- 2.3 Sockel bzw. Untergeschosse die aus dem Gelände herausragen (Hanghaus) dürfen gestalterisch (Putzstruktur, Farbe) nicht abgesetzt werden.

3. Dächer

- 3.1 Als Dachform sind geneigte Dächer festgesetzt.
Die Mindestdachneigung wird mit 6° festgesetzt.
Die Maximaldachneigung wird mit 45° festgesetzt, bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen (II+U) wird die Maximaldachneigung auf 30° begrenzt.
- 3.2 Dachaufbauten werden nur für Dächer zugelassen deren Dachneigung mindestens 35° beträgt.
Dachaufbauten sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen.
Die Summe ihrer Gesamtbreiten darf maximal die halbe Trauflänge des Gebäudes betragen. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

4. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

- 4.1 Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind versickerungsfähig zu halten (z.B.:wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrassen, 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 Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel mit einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 5.2 Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendraht-Zäune mit einer Höhe von 1,00 m ohne Sockel zulässig.
- 5.3 Zäune dürfen zu öffentlichen Grünflächen hin keine Öffnungen aufweisen.

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstückfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (Siehe 6.3).

Es wird empfohlen, auf Nadelgehölzhecken am Ortsrand zu verzichten.

In den Privatgrundstücken 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	Dorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus in Art und Sorte	Wildbire		

6.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

6.3 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden :

a) Bäume

Acer plantanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Kornelkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Tilla cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Halb- und Hochstamm			

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Gemeine Esche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera sylostium	Rote Heckenkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

7. Geländeveränderungen und Stützmauern

- 7.1 Auffüllungen sind bergseitig zwischen Strassenrand und bergseitiger Gebäudewand bis maximal Oberkante Straße, talseitig ab einem Abstand von mindestens 2,0 m zu den sonstigen Grundstücksgrenzen bis maximal Oberkante FFB (fertiger Fußboden) des Untergeschosses zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Länge) anzulegen.
- 7.2 Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,00 m (gemessen vom talseitigen Geländeanschnitt bis OK Mauerkrone) zulässig. Stützmauern müssen zueinander sowie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 2,00 m aufweisen. Stützmauern sind zu hinterpflanzen. Zur Anlage ordnungsgemäßer Garagenzufahrten sind Stützmauern mit einer Länge von maximal 5,00 m, gemessen ab Straßenkante (Stauraum) und mit einer Höhe von maximal 10 cm über Oberkante Einfahrt zulässig.

8. Wasserwirtschaft

- 8.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Strassengrund abgeleitet werden.
- 8.2 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 8.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 "Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.
- 8.4 Niederschlagswasser ist zu versickern, soweit es nicht in Regenwasserzisternen gesammelt wird. Hierbei ist das ATV Arbeitsblatt 138, sowie das neue Arbeitsblatt M153 zu beachten. Die Versickerung hat breitflächig zu erfolgen, Sickerschächte sind unzulässig.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Die Grundrisse der Wohngebäude im nördlichen Bereich des Planungsgebietes (Häuser auf den Parzellen 1 bis einschl. 8, sowie 31) sind so zu orientieren, daß die zum Lüften vorgesehenen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf Fassaden geplant werden, bei denen eine Überschreitung des Orientierungswertes für die Nacht von 45 dB(A) vorliegt. Es sind dies die Nord- und Westfassaden der geplanten Gebäude auf den Parzellen 1, 4, 5 und 31 sowie ausschließlich die Nordfassaden der geplanten Gebäude auf den Parzellen 2, 3, 6, 7 und 8.

10. Ausgleichsfläche

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitzustellen.

Die auf den Flächen vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Forstamt durchzuführen.

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. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
3. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlußkästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
4. 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.
5. Im Planungsbereich, insbesondere im Umfeld der ehem. Kasernengebäude, wurden umfangreiche Auffüllungen vorgenommen. Dies ist bei den künftigen Planungen besonders im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Baugrundes zu berücksichtigen.
6. Sollten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist dies dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).
Maßnahmen zur Erkundung bzw. Sanierung sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.
7. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand mit teilweise älteren, bis zu ca. 30 m hohen Bäumen.
Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der durch die Gemeinde durchgeführten Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen, die Gefahr von Windwurfschäden an den dem Baumbestand nächst gelegenen Häusern besteht.
Entsprechende bautechnische Vorkehrungen sind vorzusehen.


Diese 1. Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen
Bebauungsplan "Am Burgholz" in Kreut vollständig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss am 29.10.2009
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 06.11.2009
3. Öffentliche Auslegung vom 08.08.11 bis 09.09.2011
4. Satzungsbeschluss am 24.11.2011
5. Bekanntmachung am 08.02.2012

Oberhausen, den 10.02.2012




.....
Fridolin Gößl
Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der Bebauungsplanänderung mit dem am
gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

24.11.2011

Oberhausen, den 06.02.2012




.....
Fridolin Gößl
Erster Bürgermeister