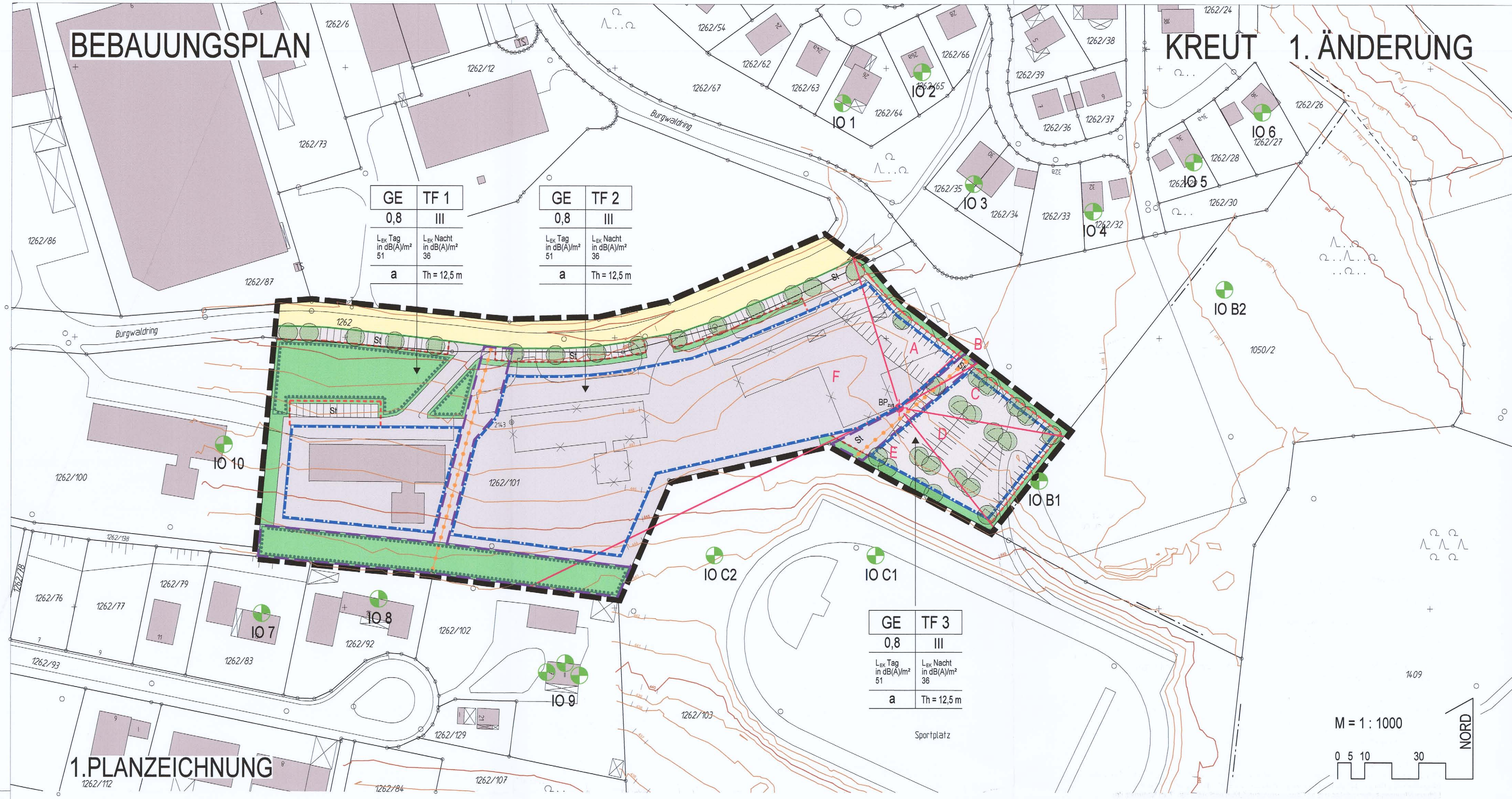


BEBAUUNGSPLAN

KREUT 1. ÄNDERUNG



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 jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Kreut 1. Änderung

SATZUNG

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beifolgend.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,8 Grundflächenzahl = 0,8
 - III Zahl der Vollgeschosse : 3 als Höchstgrenze
 - Th = 12,5 m Traufhöhe in Metern als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen
 - a abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m zugelassen)
 - Baugrenze
 - St Bauraum für Stellplätze
- Verkehrsfächen
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnung

- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen, auf denen der Gehölzbestand zu erhalten ist. Die für die Verlegung notwendiger Leitungen erforderliche Beseitigung von Gehölzen wird zugelassen.

6. Immissionsschutz

- Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche
- Emissionskontingente Tag in dB(A)/m² z.B. 57
s. Festsetzung durch Text Nr. 7
- Emissionskontingente Nacht in dB(A)/m² z.B. 42
s. Festsetzung durch Text Nr. 7
- Richtungssektor für Zusatzkontingente mit Bezugspunkt BP_{ZA}
s. Festsetzung durch Text Nr. 7

7. Sonstige Planzeichen

- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- TF 1 Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Gebäudebestand
- zu beseitigende Gebäude
- Höhensichtlinien
- unverbotlicher Vorschlag zur Anlage von Stellplätzen
- unverbotlicher Pflanzvorschlag
- IO 10 Immissionsorte des Schalltechnischen Gutachtens z.B. IO 10

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO werden die Erweiterung und Erneuerung des bestehenden Unterkunftsgebäudes in der Teilfläche 1 (TF 1) mit dem Erhalt der ursprünglichen 'wohnähnlichen, nicht nur kurzzeitigen Beherbergungsnutzung' allgemein zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe der Gebäude wird mit 12,5 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut zu messen. Bei Flachdächern ist die Ausbildung einer Attika mit einer Höhe von max. 0,60 m über OK Dachhaut zulässig.
 - Sockelhöhe
Die OK EG RFB darf straßenseitig maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- Gestaltung der Gebäude
 - Dachform : Flachdächer und geneigte Dächer
 - Dachneigung : max. 30°
 - Dachdeckung bei geneigten Dächern:
malte - nicht glänzende Metalldeckungen (beschichtet um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden), ziegelrote oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachpfannen sowie Dachbegrünungen
- Grünordnung
 - Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Lager- oder Stellplätze bzw. Fahrflächen verwendet werden, sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
 - Die entsprechend durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind mit heimischen Gehölzen der Liste 5.5 auf mind. 20% der Fläche zu bepflanzen. Bereits auf diesen Flächen bestehende Gehölze können mit angerechnet werden.
 - PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist für 5 Stellplätze mindestens ein Baum der Liste 5.5 zu pflanzen.
 - Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt, beizulegen.
 - Bei allen Pflanzmaßnahmen sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur folgende aufgeführte heimische Bäume und Sträucher in folgenden Mindestqualitäten zulässig:
Bäume: 3 x v., mit Ballen, StU 14/16, Sträucher: 2 x v., Heister 100-150.
Bäume: Spitzahorn, Hänleibuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Stieleiche
Acer platanoides, Carpinus betulus, Tilia cordata, Prunus avium, Quercus robur
Heister: Feldahorn, Birke, Eberesche, Mehlsbeere
Acer campestre, Betula pendula, Sorbus aucuparia, Sorbus aria
Sträucher: Haselnuss, Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Gem. Schneeball, Faulbaum, Wildrosen in Arten
Corylus avellana, Cornus mas, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Viburnum opulus, Frangula alnus

7. Immissionsschutz

Auf den Gewerbebetriebsflächen sind durch gewerbliche Nutzungen nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum L_{eq} Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum L_{eq} Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) zusätzlich der jeweiligen Zusatzkontingente L_{ex} zus nicht überschreitet:

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

| Bez. der Teilfläche | Flächengröße | L _{eq} Tag | L _{eq} Nacht |
|---------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| TF 1 | 2228 m ² | 57 dB(A)/m ² | 42 dB(A)/m ² |
| TF 2 | 8566 m ² | 51 dB(A)/m ² | 38 dB(A)/m ² |
| TF 3 | 1923 m ² | 52 dB(A)/m ² | 37 dB(A)/m ² |

Für die vorgenannten drei Teilflächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} für die im Lageplan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente L_{ex, ZA} mit der Maßgabe, dass L_{eq} + L_{ex, ZA} ≤ 65 / 50 dB(A) / m² (Tag / Nacht).
Beispiel : für TF A1, Sektor E gilt: L_{ex} + L_{ex, ZA} = 57 + 8 statt 57 + 10.

Tabelle 2: Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) für die Richtungssektoren

| Richtungssektor | Öffnungswinkel (Grad) Anfang | Ende | Zusatzkontingent L _{ex} zus: Tag | Nacht |
|-----------------|------------------------------|------|---|-----------|
| A | +343 | +47 | +0 dB(A) | +0 dB(A) |
| B | +47 | +60 | +3 dB(A) | +3 dB(A) |
| C | +60 | +100 | +7 dB(A) | +7 dB(A) |
| D | +100 | +142 | +7 dB(A) | +7 dB(A) |
| E | +142 | +244 | +10 dB(A) | +10 dB(A) |
| F | +244 | +343 | +7 dB(A) | +7 dB(A) |

Den Bezugspunkt BP_{ZA} für die Richtungssektoren markiert der Punkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten : X = 4437504,85 / Y = 5398774,28. Der Sektor gilt für die in vorstehender Tabelle benannten Öffnungswinkel, mit Nord = 0°, Ost = +90°, Süd = +180°, West = +270° (d.h. mathematisch positiv, im Uhrzeigersinn).

Auf den Gewerbebetriebsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungswert für den Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 6, IO 8, IO 10, IO B1, IO C1 und IO C2 sowie IO D1 außerhalb des Plangebietes die jeweils zutreffenden Orientierungswerte einhalten.
Die maximal zulässigen sog. Immissionskontingente L_{ex} erreichen sich nach der DIN 45891:2008-12, Abschnitt 5 aus den Emissionskontingenten L_{eq} der jeweiligen Teilflächen zuzüglich der jeweiligen Zusatzkontingente L_{ex, ZA}. Die Relevanzgrenze der DIN 45891:2008-12 ist zu beachten.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben ist im Genehmigungsverfahren die Vorlage eines Lärmgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorrV notwendig. Im Einzelfall kann nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde darauf verzichtet werden.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Entspricht die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungswert nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten inkl. ggf. Zusatzkontingente ergebenden Immissionskontingente.

Auf den Gewerbebetriebsparzellen ist eine angepasste Planung (Grundstücks-, Gebäude-, Gebäudenutzungs-, und Freizeitanutzungsorientierung) erforderlich und im Einzelfall plausibel nachzuweisen. Die in den Tabellen vorgeschlagenen Emissionskontingente sind als Planungsmittel zu verwenden, deren Nichterhaltung eine Realisierung des Vorhabens ausschließt. Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der Emissionskontingente. Grundsätzlich ist durch die Beachtung des Standes der Schallschutztechnik und durch eine "angepasste" Planung eine Minimierung der vermeintlichen Beeinträchtigungen nachzuweisen.

Hinweis zu Wohnungen:
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbebetriebsflächen TF 1 bis TF 3 ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinträge der benachbarten immissionsrelevanten Flächen bzw. Betriebe am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.
Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind derart anzuordnen und bautechnisch entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen, dass benachbarte Betriebe nicht eingeschränkt werden. Dies ist vor allem durch eine beispielsweise günstige Lage auf dem Betriebsgrundstück und die Orientierung der Räume und Lüftungöffnungen sicherzustellen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Zum Nachweis der Einhaltung der o. g. Forderung ist neben dem bautechnischen Schallschutznachweis auch eine schalltechnische Untersuchung notwendig, die bzgl. der umliegenden Betriebe bzw. Flächen den Nachweis führt, dass diese durch die geplante Wohnnutzung im Gewerbegebiet nicht eingeschränkt werden.

Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.
Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die zeichnerische Darstellung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
- Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf Grundlage der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung zu treffen.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kreut" innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung vollständig.
Die Begründung sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- (Verfahren nach § 13a BauGB)
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2015 bis 16.09.2015 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2015 bis 16.09.2015 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2015 als Sitzung beschlossen.

Oberhausen, den 30.01.2016

F. Gößl
Erster Bürgermeister

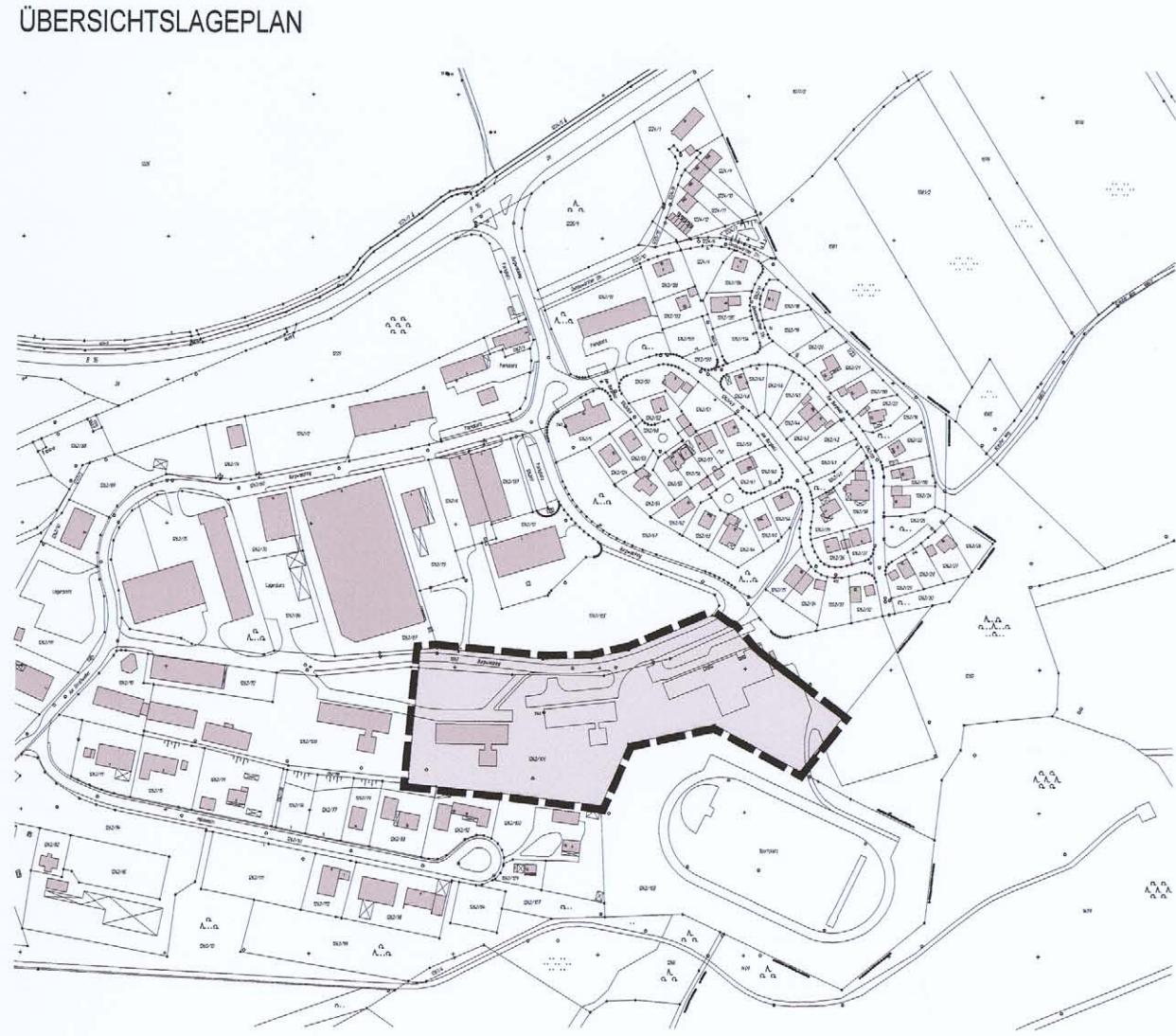
Oberhausen, den 09.01.2016

F. Gößl
Erster Bürgermeister

Oberhausen, den 09.01.2016

F. Gößl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN BP KREUT 1. ÄNDERUNG



ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erchtungssträger

PFAFFENHOFEN, 30.06.2015
REDAKTIONELL GEÄNDERT, 24.09.2015

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

