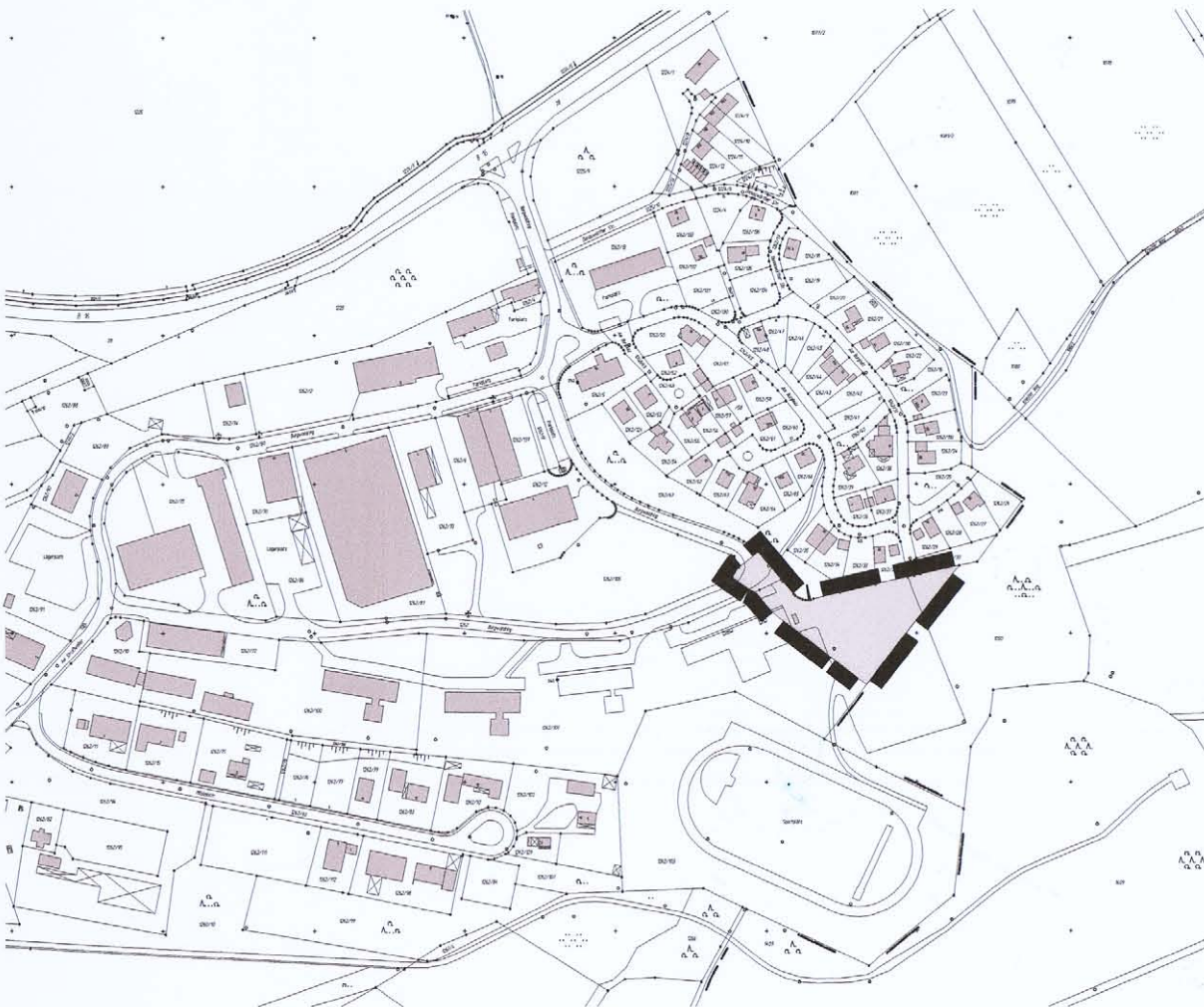


GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP KREUT 2. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, 30.06.2015
REDAKTIONELL GEÄNDERT, 24.09.2015

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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



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 2. Änderung

als

SATZUNG

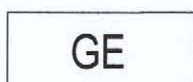
Bestandteile der Satzung

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 beigelegt.

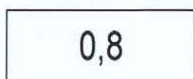
2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet
gem. § 8 BauNVO

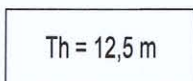
2. Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl = 0,8

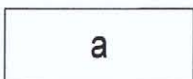


Zahl der Vollgeschosse : 3 als Höchstgrenze



Traufhöhe in Metern als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen



abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m zugelassen)



Baugrenze



Bauraum für Stellplätze

4. Verkehrsflächen



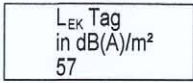
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnung



private Grünfläche

6. Immissionsschutz



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

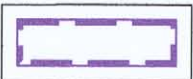


Richtungssektor für Zusatzkontingente mit Bezugspunkt BP_{ZUS}
s. Festsetzung durch Text Nr. 7



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s.a. Fests. d. Text Nr.7) Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine kombinierte Wall / Wand - Lärmschutzanlage zu errichten. Innerhalb dieser Flächen werden in die Schutzanlage integrierte Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§14 BauNVO) zugelassen. Die betreffenden baulichen Anlagen sind mit einem Gründach zu versehen.

7. Sonstige Planzeichen



mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

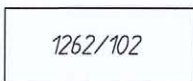
3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



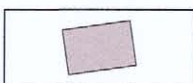
Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1



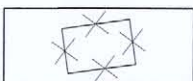
bestehende Grundstücksgrenzen



Flurstücknummer



Gebäudebestand



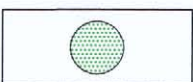
zu beseitigende Gebäude



Höhenschichtlinien



unverbindlicher Vorschlag zur Anlage von Stellplätzen und inneren Erschließungsflächen



unverbindlicher Pflanzvorschlag



Immissionsorte des Schalltechnischen Gutachtens z.B. IO 10



Geltungsbereich und Baugrenzausweisung des Anschluss - Bebauungsplanes der Stadt Neuburg a. Donau BP Nr. 5-05 "Kreut - Am Krametsberg"

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 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.
 - 2.2 Sockelhöhe
Die OK EG RFB darf straßenseitig maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.
3. Gestaltung der Gebäude
 - 3.1 Dachform : Flachdächer und geneigte Dächer
 - 3.2 Dachneigung : max. 30°
 - 3.3 Dachdeckung bei geneigten Dächern:
matte - nicht glänzende Metalldeckungen (beschichtet um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden), ziegelrote oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachpfannen sowie Dachbegrünungen
4. Grünordnung
 - 5.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Lager- oder Stellplätze bzw. Fahrflächen verwendet werden, sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
 - 5.2 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.
 - 5.3 PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist für 5 Stellplätze mindestens ein Baum der Liste 5.5 zu pflanzen.
 - 5.4 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt, beizulegen.
 - 5.5 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:		Heister:		Sträucher:	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre	Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Birke	Betula pendula	Kornelkirsche	Cornus mas
Winterlinde	Tilia cordata	Eberesche	Sorbus aucuparia	Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogelkirsche	Prunus avium	Mehlbeere	Sorbus aria	Weißdorn	Crataegus monogyna
Stieleiche	Quercus robur			Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
				Liguster	Ligustrum vulgare
				Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
				Gem. Schneeball	Viburnum opulus
				Faulbaum	Frangula alnus
				Wildrosen in Arten	
6. Genehmigungsfreistellung
Gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle handwerklichen oder gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen.
Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

7. Immissionsschutz

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

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

Bez. der Teilfläche	Flächengröße	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
TF 1	2252 m ²	50 dB(A)/m ²	35 dB(A)/m ²

Für die Teilfläche des Gewerbegebietes erhöht sich die Emissionskontingente L_{EK} für die im Lageplan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

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

Richtungssektor	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$:	
	Anfang	Ende	Tag	Nacht
A	+ 351	+ 25	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)
B	+ 25	+ 37	+ 4 dB(A)	+ 4 dB(A)
C	+ 37	+ 55	+ 7 dB(A)	+ 7 dB(A)
D	+ 55	+ 200	+ 15 dB(A)	+ 15 dB(A)
E	+ 200	+ 310	+ 10 dB(A)	+ 10 dB(A)
F	+ 310	+ 326	+ 9 dB(A)	+ 9 dB(A)
G	+ 326	+ 351	+ 4 dB(A)	+ 4 dB(A)

Den Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren markiert der Punkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten : $X = 4437566,30 / Y = 5398797,33$. 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 Gewerbebebietsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 6, IO A1, IO A2 sowie IO D1 und IO D2 außerhalb des Plangebietes die jeweils zutreffenden Orientierungswertanteile einhalten.

Die maximal zulässigen sog. Immissionskontingente L_{IK} errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilflächen zuzüglich der jeweiligen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorV abzustimmen.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

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

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

Zur Minderung der Gewerbelärmimmissionen an den benachbarten Wohnnutzungen ist eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Wall-, oder Wandkonstruktion oder Kombination beider mit einer konstanten Wandhöhe von bis zu 5,0 m, lückenlos geschlossen, innerhalb und über die gesamte Länge der Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu errichten.

Zulässige Bauwerke (wie z. B. Garagen) dürfen in die Schallschutzwand integriert werden, sofern sie auf gleicher Linie stehen und die Höhenvorgabe einhalten. Dabei sind Übergänge fugendicht auszuführen. Die Wand- bzw. Walkrone ist gem. Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung 5362.1/2015-FB des Büros Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur vom 28.07.2015 zu positionieren.

Im Zuge der Einzelbaugenehmigung sind die zugehörigen Fahrwege auf der nicht öffentlichen Erschließungsstraße zu den einzelnen Teilflächen schalltechnisch mit zu berücksichtigen.

Hinweis zu Wohnungen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen TF1 ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen bzw. Betriebe am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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 Lüftungsöffnungen 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.

8. Sicherung der Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 1050 /2 Gemarkung Feldkirchen
Zur Sicherung der Erschließung des auf Neuburger Stadtgebietes befindlichen Grundstückes Fl.Nr. 1050/2 Gem. Feldkirchen ist auf einer geeigneten Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung (als dienendes Grundstück) eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Grundstückes Fl.Nr. 1050/2 Gem. Feldkirchen zu bestellen.

5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die zeichnerische Darstellung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
2. 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.
3. 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.
4. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
5. 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)

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 Satzung beschlossen.

Oberhausen, den 30.12.2015

.....
F. Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel

5. Ausgefertigt

Oberhausen, den 04.01.2016

.....
F. Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.01.16 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberhausen, den 08.01.2016

.....
F. Gößl
Erster Bürgermeister



Siegel