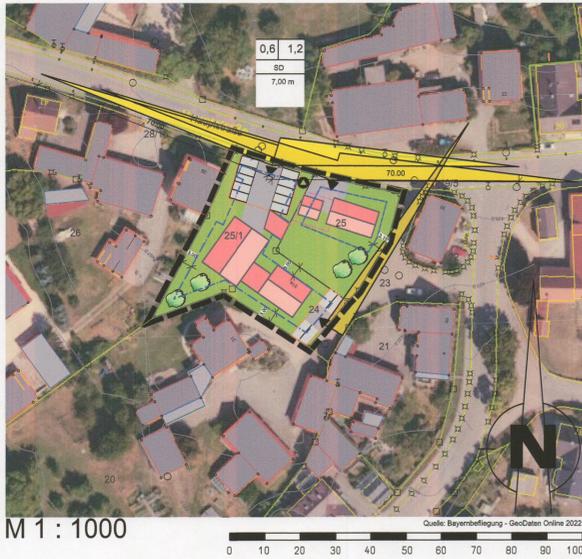


Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Altes FFW-Haus" Nr. 35



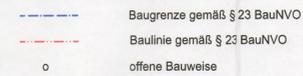
A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.	2.	Nutzungsschablone
		1. Grundflächenzahl
		2. Geschossflächenzahl
		3. Dachform
		4. Wandhöhe

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



GRÜNFLÄCHEN-/ORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) zu pflanzler Baum (siehe Pflanzliste)

DARSTELLUNGEN ALS FESTSETZUNG

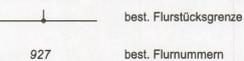
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)



PLANGRUNDLAGE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayVO

1. **Grund- und Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO) sowie Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)**

1.1 **Zulässige Grund-/Geschossfläche**

Grundfläche § 17 I.V.m § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 I.V.m § 20 BauNVO
GRZ: max. 0,80	GFZ: max. 1,20

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist unzulässig.

1.2 **Zahl der Vollgeschosse**

1.2.1 **Garagen/Carports/Nebengebäude**
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss

1.3 **Höhe baulicher Anlagen**

1.3.1 **Wandhöhe**
Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m mittlere Wandhöhe
Gebäude: Bautyp max. 7,00 m ab FFOK-EG

Definition:
Die Höhe definiert sich von FFOK-EG (Fertigfußbodenebene-Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen. Für Dachgauben oder Zwerggiebel ist eine Wandhöhe von 7,80 m zulässig.

2. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

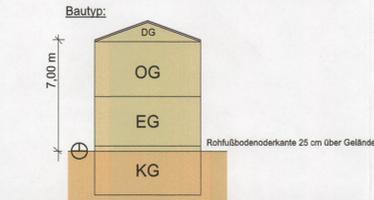
3. **Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayVO)**

3.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**

3.1.1 **Gebäude**

Bautyp:
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: Satteldach: max. 35°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; max. 10° aufgeständert.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,00 m
Dachaufbauten: Dachaufbauten erlaubt z.B. Zwerggiebel mit einer Dachneigung wie Hauptgebäude.
Terrassen/Balkone: Balkone, Wintergärten oder Terrassen auf der Westseite des Gebäudes auf der Fl.Nr. 25/1 und 24 sind nicht gestattet. Balkone, Wintergärten oder Terrassen sind auf den anderen Seiten der Gebäude zulässig. Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zwisch-/ Standgiebel: max. 2/3 der Gebäudelänge



3.1.2 **SCHEMATISCHE DARSTELLUNG Garagen/Carports/Nebengebäude**

Dachform: Alle Dachformen sind zugelassen
Dachneigung: Satteldach: max. 20°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; max. 10° aufgeständert.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwisch-/ Standgiebel: unzulässig

3.2 **Private Verkehrsflächen**

3.2.1 **Stauraum**
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

3.3 **Anzahl der Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberhausen. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu erstellen.

3.4 **Gestaltung des Geländes**

Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützwände
Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeveränderungen wie folgt zugelassen: Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,5 m. Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken max. 0,70 m. Zur Straße sind keine Stützwände erlaubt.

4. **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Abstandsflächen dürfen sich im Geltungsbereich überdecken bzw. an der Baulinie entfallen, solange der Brandschutz eine ausreichende Belüftung und Belichtung gewährleistet sind.

5. **Einfriedrungen**

Art und Ausführung: Holzzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun. Die Zaunhöhe beträgt max. 1,50 m inkl. Sockel ab dem fertigen Gelände. Zaunsockel zur Straßenseite max. 0,25 cm.

6. **Mobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarten**

Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts ausgewiesene Positivstandorte zu nutzen.

7. **Niederschlagswasser**

Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei versickerungsfähigem Untergrund kann Niederschlagswasser oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW/FreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

8. **Grundwasser- und Bodenschutz**

Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen. Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.

9. **Immissionsschutz**

Verkehrslärm:
Dem Plangebiet stehen keine Immissionsschutzfachlichen Belange entgegen.
Landwirtschaft:
landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.

10. **Wild abfließendes Wasser / Sturzflutrisikomanagement**

- Die Rohfußbodenebene des Erdgeschosses der Gebäude soll 25 cm über dem Gelände liegen.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß der Artenlisten und den darin festgesetzten Laubgehölzen in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Schottergärten sind nicht zulässig.

Pflanzmaßnahmen

pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Hausbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Schottergärten werden ausgeschlossen.

Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

Pflanzliste Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.Db., StU 14-16 cm
auch Obstbäume zugelassen (allerdings nicht an Straße): Halbstamm, 2xv., StU 10-12 cm
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Baum-Felsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna - Türkische Hasel
Fraxinus ornus 'Obelisk' - Blumen-Esche 'Obelisk'
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' - Amberbaum 'Worplesdon'
Malus tschonoskii - Wolf-Apfel
Malus Hybriden - Zier-Apfel in Sorten
Prunus avium 'Plena' - Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus sargentii 'Accolade' - Zier-Kirsche 'Accolade'
Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus aucuparia 'Edulis' - Esbare Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' - Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'
Obstbäume regionaltypische Sorten als Halbstamm

Pflanzliste Sträucher

Mindestpflanzqualität: v. Str., 3 bis 4 Triebe, 60-100 cm
auch Obstbäume zugelassen (allerdings nicht an Straße): Halbstamm, 2xv., StU 10-12 cm
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Buddleja davidii in Sorten - Schmetterlingsstrauch
Cornus alba 'Sibirica' - Weißer Hartweige 'Sibirica'
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Deutzia x magnifica und 'Mont Rose' - Hoher Malblumenstrauch
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
Philadelphus coronarius und 'Erectus' - Europäischer Pfeifenstrauch
Staphylea pinnata - Pimpernuss
Ribes sanguineum 'Atrubens' - Blut-Johannisbeere
Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Rosa canina - Hunds-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris in Sorten - Garten-Flieder
Spiraea x cinerea 'Grefsheim' - Weiße Rispen-Spiere 'Grefsheim'
Spiraea x vanhouttei - Fracht-Spiere
Viburnum x bodnantense 'Dawn' - Bodnant-Winterschneeball 'Dawn'
Viburnum 'Pragens' - Prager Schneeball

TEXTLICHE HINWEISE

Bodenschutz - Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite; 1,00 m Kronenbreite; 2,00 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über sechs Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.

Nachbarschaftsrecht / Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen folgende Abstände einzuhalten:

0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe

2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel v. a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird angeregt.

Abfallrecht

Müllbehältnisse sind auf dem eigenen Grundstück zu platzieren.

Wasserversorgung

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert.

Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Altlasten

Altlasten, Boden- und Grundwasserunreinigungen
Im Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Artenschutzrecht

Erforderliche Gehölze dürfen nur im gesetzlich zugelassenen Zeitraum von Oktober bis Februar gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gerodet werden. Sind potentielle Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen, ist vorab gutachterlich ein Vorkommen dieser Arten auszuschließen. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glashauteilen ist bei Neubauten gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen auszuschließen. Daneben wird die Verwendung von Gläsern mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15 %, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein) empfohlen. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und zur Straße hin ist auf mind. 60 % der Länge eine einreihige Strauchhecke, Pflanzabstand 1,5 m, mit Sträuchern entsprechend "Pflanzliste Sträucher" zu pflanzen.

Sichtdreieck

Das Sichtdreieck ist von Pflanzen freizuhalten. Eine ausreichende Sicht muss gewährleistet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 26.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Internet bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis 19.01.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis 19.01.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2024 bis 26.03.2024 beteiligt.
5. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2024 bis 26.03.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss vom 11.04.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberhausen
Hauptstraße 4
86697 Oberhausen, den 12.04.24
Gemeinde Oberhausen
Bürgermeister

Gemeinde Oberhausen
Hauptstraße 4
86697 Oberhausen, den 18.04.24
Gemeinde Oberhausen
Bürgermeister

Gemeinde Oberhausen
Hauptstraße 4
86697 Oberhausen, den 19.04.24
Gemeinde Oberhausen
Bürgermeister

EINFACHER
BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
„ALTES FFW-HAUS“ NR. 35
IN OBERHAUSEN IM VERFAHREN NACH § 13A
BAUGB



GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

OBERHAUSEN
NEUBURG -SCHROBENHAUSEN
OBERBAYERN

ENDFASSUNG VOM 11.04.2024

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Oberhausen erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 178) m.V.v. 07.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2023-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan "Altes FFW-Haus" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.02.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
Tel: 09751 / 66 90 0 Fax: 09751 / 86 90 60; E-Mail: info@ing-huber.com