BEBAUUNGSPLAN "AM REISLEIN" - 1. ÄNDERUNG
GEMEINDE OBERHAUSEN
LKR. NEUBURG - SCHROBENHAUSEN
M = 1 : 1000

Die Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, erläßt aufgrund der §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) den Bebauungsplan: Am Reislein als Satzung.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.-Büro Wipfler, Plattenhofen vom ..... in der letztgültigen Fassung, mit der Begründung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.
Grünordnungsplan des Dipl.-Ing. Gerd Stoll, Neuburg bereits mit eingearbeitet.
Schalltechnische Untersuchung der Fa. Demko Umweltschutz GmbH, vom 14.10.1993

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist teilweise als Allgemeines Wohngebiet (§§ BauNVO) und teilweise als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

3. Zahl der Vollgeschosse, Höhen- und Höhenlage

3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Die Festsetzung "I+D" läßt max. 2 Vollgeschosse zu, wobei das 2. Vollgeschoß im ausgebauten Dachraum liegen muß. Ein Kniestock, gemessen an der Augenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren ist in der Höhe von max. 50 cm zulässig.

3.3 Die Festsetzung II + D läßt max. 3 Vollgeschosse zu, wobei das 3 Vollgeschoß im ausgebauten Dachraum liegen muß. Ein Kniestock von max. 30 cm, gemessen an der Augenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren ist zulässig.

3.4 Die Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bezogen auf das dem Hauseingang am nächsten gelegenen Straßenniveau wird bei I+D mit 3,65 m, (bei II+D mit 6,0 m) festgesetzt.

3.5 Zulässige Sockelhöhe wird mit max. 40 cm, gemessen von der dem Hauseingang am nächsten gelegenen Straßenhöhe bis Oberkante fertiger Fußboden, festgesetzt.

3.6 Je Doppelhaushälfte ist eine Grundstücksgröße von mind. 900 m² festgesetzt.

4. Gebäudestellung, Baukörper und Zufahrten

4.1 Die Abstandsflächen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.

4.2 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Vor jeder Zufahrt, unmittelbar am Straßenraum anschließend, ist ein Stauraum von 5 x 5 m zur Straße hin uneingefriedet anzuordnen.

4.3 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind so versickerungfähig, wie möglich herzustellen (wassergebundene Decken, Rasenfuge, Schotterrasen usw.). Liegen sich zwei Stauräume unmittelbar gegenüber, so sind sie einander so zu zuordnen, daß eine Durchfahrbarkeit durch einen 6,5m breiten Grünstreifen zu trennen. Werden Garagen in einem Abstand > 5,0 m zur Erschließungsstraße errichtet, wird empfohlen, die befestigten Zufahrten aus gestalterischen Gründen auf 3,0 m zu beschränken.

4.4 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Der Grundriß des Baukörpers einschließlich möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen. Die Trauflänge muß mind. 2,0 m größer als die Giebellänge sein.

5. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

5.1 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind gleichzeitig zu errichten.

5.2 Die zulässige Gebäudelänge von Garagen an der Grundstücksgrenze beträgt max. 9,50 m. Die zulässige Wandhöhe an der Traufseite im Mittel max. 2,75 m.

6. Dächer

6.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 38° - 45° festgesetzt.

6.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.

6.3 Für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zugelassen. Der First des Satteldaches muß im Gebäudemitte verlaufen. Schräg zulaufende Ort- und Traufgänge sind nicht erlaubt.

6.4 Dachüberstände am Ortgang dürfen 30 cm bez. an der Traufe 60 cm nicht überschreiten.

6.5 Dachgauben sind mit einer Breite von max. 1,60 m zugelassen. Je Dachseite können max. zwei Dachgauben errichtet werden. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

6.6 Anlagen zur Energiegewinnung auf der Dachfläche sind nur dann zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe und Material in die Dachflächen einpassen.

7. Außenwände

7.1 Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen in sonnenfarbener Holzschalung vorzusehen. Andere Materialien z.B. Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.

7.2 Gut gestaltete Holzhäuser in Tafel- oder Ständerbauweise sind erlaubt. Bohlenblockbauweise ist nicht zugelassen.

8. Grünordnung

8.1 Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

- Einzelbäume (Wuchsklasse I):

Acer platanoides, Spitzahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

- Bäume (Wuchsklasse II):

Acer campestre, Feldahorn
Alnus glutinosa, Schwarzerle, Aelerbaum
Crataegus laevigata "Paul's Scarlett", Rotdorn
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Obstbaum Hochstämme

- Sträucher:

Acer Campestre, Feldahorn
Cornus mas, Cornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sorbus aucuparia, Eberesche
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Schneeball

8.2 Pflanzgrößen

Mindestqualität für Einzelbäume
3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

Mindestqualität für Kleinbäume
3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
Für Obstbäume Stammumfang mind. 7 cm

Mindestqualität für Sträucher
2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm

8.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind möglichst naturnah mit extensiven Pflegeanspruch zu gestalten.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pkt. 8.1, 8.2, 8.3, 8.6) sind einzuhalten.

8.4 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach landschaftsgärtnerischen Geschäftsarten zu gestalten.

Unter Anrechnung der im Bebauungsplan durch Signatur festgesetzten Baumstandorte ist je 250 m² angefangener Grundstücksfläche mind. ein heimischer, Laubbaum (Pkt. 8.1) zu pflanzen. Die Baumarten und -größen müssen im Eingabeplan dargestellt werden.

Die Pflanzung der gemäß Bebauungsplan und Text festgesetzten Bäume wird durch Hinterlegung einer Kaution (Bankbürgschaft) in Höhe von 1.000,-- DM pro Baugrundstück sichergestellt.

Koniferen sind im gesamten Bereich nicht zulässig.

Die in den privaten Grünflächen vorgeschriebenen Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

8.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Ortsrandbegrünung ist entsprechend der Signatur, sowohl auf den öffentlichen, wie privaten Grünflächen (jeweils mind. 50 % der ausgewiesenen Flächen gruppenweise mit Sträuchern aus Pkt. 8.1 und 8.2 zu bepflanzen. Die Anpflanzung nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten. Pflanzabstand: 1 x 1 m). Die ausgewiesenen Einzelbäume verstehen sich zusätzlich zur geforderten Menge.

8.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Die öffentliche Grünfläche im Norden ist als Pufferzone zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet zu einer extensiven Wiesenfläche naturnah zu gestalten.

Die öffentliche Grünfläche im Westen ist als Streuobstwiese mit Hochstamm-Apfelbäumen folgender Standortsorten anzulegen:

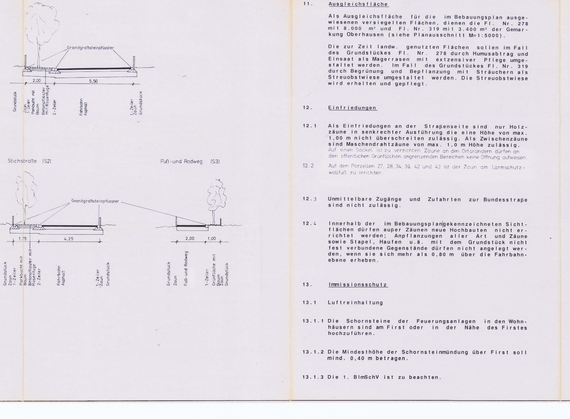
James Grieve, Jakob Fischer, Kalco
Roter Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Zabergäurenette

8.7 Baumpflanzungen im Straßenraum
Für die Signatur festgesetzten Baumstandorte im Straßenraum sind nur Laubbäume (1. und 2. Wuchsklasse) nach Pkt. 8.1 und 8.2 zulässig. Pro Straßenzug ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.

9. Versickerung von Regenwasser

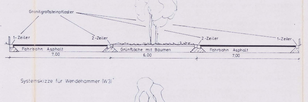
Das von den Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in Sickerschächte einzuleiten.

10. Der Straßenraum ist nach folgenden Systemskizzen (M=1:100) zu gestalten:

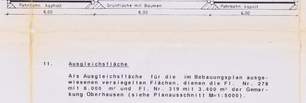


Systemskizze für Wendehammer (W1)

Systemskizze für Wendehammer (W2)



Systemskizze für Wendehammer (W3)



11. Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan ausgewiesenen verstegelten Flächen, dienen die Fl. Nr. 278 mit 9.000 m² und Fl. Nr. 319 mit 3.600 m² der Gemarkung Oberhausen (siehe Planausschnitt M=1:5000).

Die zur Zeit landw. genutzten Flächen sollen im Fall des Grundstückes Fl. Nr. 278 durch Humusabtrag und Einsaat als Magerrasen mit extensiver Pflege umgestaltet werden. Im Fall des Grundstückes Fl. Nr. 319 durch Begrünung und Bepflanzung mit Straüchern als Streuobstwiese umgestaltet werden. Die Streuobstwiese wird erhalten und gepflegt.

12. Einfriedungen

12.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune in senkrechter Ausführung die eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig. Auf einen Sockel, ist zu verzichten. Zäune an den Ortsgrenzen dürfen an den öffentlichen Straßflächen angrenzenden Bereichen weder Anfang noch Ende.

12.2 Auf den Parzellen 27, 28 34, 36, 42 und 43 ist der Zaun im Lärmschutzwall zu errichten.

12.3 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Bundesstraße sind nicht zulässig.

12.4 Innerhalb der, im Bebauungsplangekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante erheben.

13. Immissionsschutz

13.1 Luftreinhaltung

13.1.1 Die Schornsteine der Feuerungsanlagen in den Wohnhäusern sind am First oder in der Nähe des Firstes hochzuführen.

13.1.2 Die Mindesthöhe der Schornsteinmündung über First soll mind. 0,40 m betragen.

13.1.3 Die 1. BImSchV ist zu beachten.

13.1.4 Insbesondere wird auf § 4 der 1. BImSchV-Allgemeine Anforderungen- an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe-hingewiesen.

13.2 Lärmschutz

Falls auf der Bauparzelle 35 keine Berufsausübung der Fa. Kastl errichtet wird, gilt folgendes:

13.2.1 Schallschutztechnische Untersuchung
vgl. Lärmschutzgutachten der Fa. Demko

Für die nachtgedenden Haupträume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume) mit einer Überschreitung der Orientierungswerte durch die gewerblich bedingten Lärmimmissionen muß eine Grundrißorientierung erfolgen:

Immissionsort	Etage	Nutzung	Orientierung nach:
IO 13	alle	Wohnen	Westen

Tabelle: Orientierung der einzelnen Haupt-Aufenthaltsorte

Falls eine Grundrißorientierung nicht für alle schutzbedürftige Räume (z.B. bei Mehr-Personen-Haushalten) möglich ist, so werden Schallschutzfenster zugelassen.

Nördlich des Betriebsgeländes des Autohauses Kastl ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 2,5 m erforderlich (Wand, Wall bzw. Wand-Wall-Kombination).

Die Firma Autohaus Kastl trifft zusätzlich folgende Lärmschutzmaßnahmen:

- Die Fenster der Nordfassade der Werkstatt müssen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.
- Unmittelbar nördlich der Werkstatteinfahrt ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m und eine Länge von 2,5 m zu errichten. Diese muß lückenlos mit der Außenwand (Westfassade) des Gebäudes verbunden sein.

13.2.2 Solange auf dem Grundstück Fl.Nr.29 eine das benachbarte Wohngebiet störende Nutzung erfolgt, ist auf der Bauparzelle 35 keine reine Wohnnutzung zulässig; sondern eine gemischte oder eingeschränkte Nutzung.
Das Wohngebäude muß parallel zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

14. Sonstiges

14.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Vorleiterschränke an das Versorgungsnetz an der Ingolstadter Straße angeschlossen.
Die Hausanschlußkabel werden in Wandnähe an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
Die Vorleiterschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert d.h. auf Privatgrund gestellt.

14.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

14.3 Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Gartenhäuser, Pergolen bis zu einer max. Grundfläche von 9,0 m² sind auch außerhalb der ausgewiesenen Grundstücksflächen in Bauausführung in Massivbauweise, mit vorzüglich Gartenhäuser dürfen nur in Holzbauweise ausgeführt werden.

14.4 Tag-und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

14.5 Bei der Errichtung von Gebäuden in Holzbauweise wird die Verwendung von einheimischen Hölzern empfohlen.

14.6 Die Bauparzellenerwerber werden darauf hingewiesen, daß die Wohngebäude in Niedrigenergiebauweise errichtet werden sollen.

14.7 Durch die Bestimmung der eingezeichneten landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten.

14.8 Die Müllcontainer sind an die Hauptverschließungsstraße zu verbringen.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
WA — Allgemeines Wohngebiet
MD — Dorfgebiet
I + D — Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (zwei Vollgeschosse)
GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig

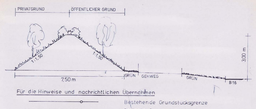
Baugrenze
Firstrichtung
Abgrenzung untersch. Nutzung

4. Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität (Trafostation)

6. Grünordnung
öffentliche Grünflächen
Parkbucht
Einzelbäume Wuchsklasse I
Bäume (Kleinbäume) Wuchsklasse II
Erklärung siehe Textteil Nr. 8
Lärmschutzwall, bis zur Mitte privat, dann öffentlich

SYSTEMSKIZZE FÜR LÄRMSCHUTZWALL (L1) M=1:100/100



Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

Bestehende Grundstücksgrenze
Geplante Grundstücksgrenze
Zwitterlinie Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Vorhandene Wohngebäude
Vorhandene Nebengebäude
Garagen
Gemeinschaftsgaragen
Stauraum 5,0 x 5,0 m
Parzellennummer
Stellung der baulichen Anlagen
Mapangaben in Metern
Höhenschichtlinien
Sichtdreieck
Immissionsort lt. Gutachten

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.04.1996 die 1.Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sowie die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich informiert. Es wurde Gelegenheit gegeben, von 26.04.96 bis 30.04.96 zur Änderung Stellung zu nehmen.

Oberhausen, den 19.06.97 — 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.04.97 diese Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberhausen, den 19.06.97 — 1. Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung ist gemäß § 13 BauGB genehmigungs- und anzeigefrei.

Die vereinfachte Änderung wurde am 20.06.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Gemeindeamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

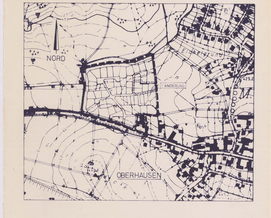
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Oberhausen, den 20.06.97 — 1. Bürgermeister

GEMEINDE OBERHAUSEN, LANDKREIS NEUBURG

BP „AM REISLEIN - 1. ÄNDERUNG" IN OBERHAUSEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:
WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
HEINEMANNSTR. 124
85276 PFAFFENHOFEN/IL.M
TEL.: 08441/84051 - 84013
FAX.: 08441/81341

PFAFFENHOFEN, DEN 07.11.1996