

GEMEINDE OBERHAUSEN, LANDKREIS NEUBURG

BP „AM REISLEIN - 1. ÄNDERUNG“ IN OBERHAUSEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

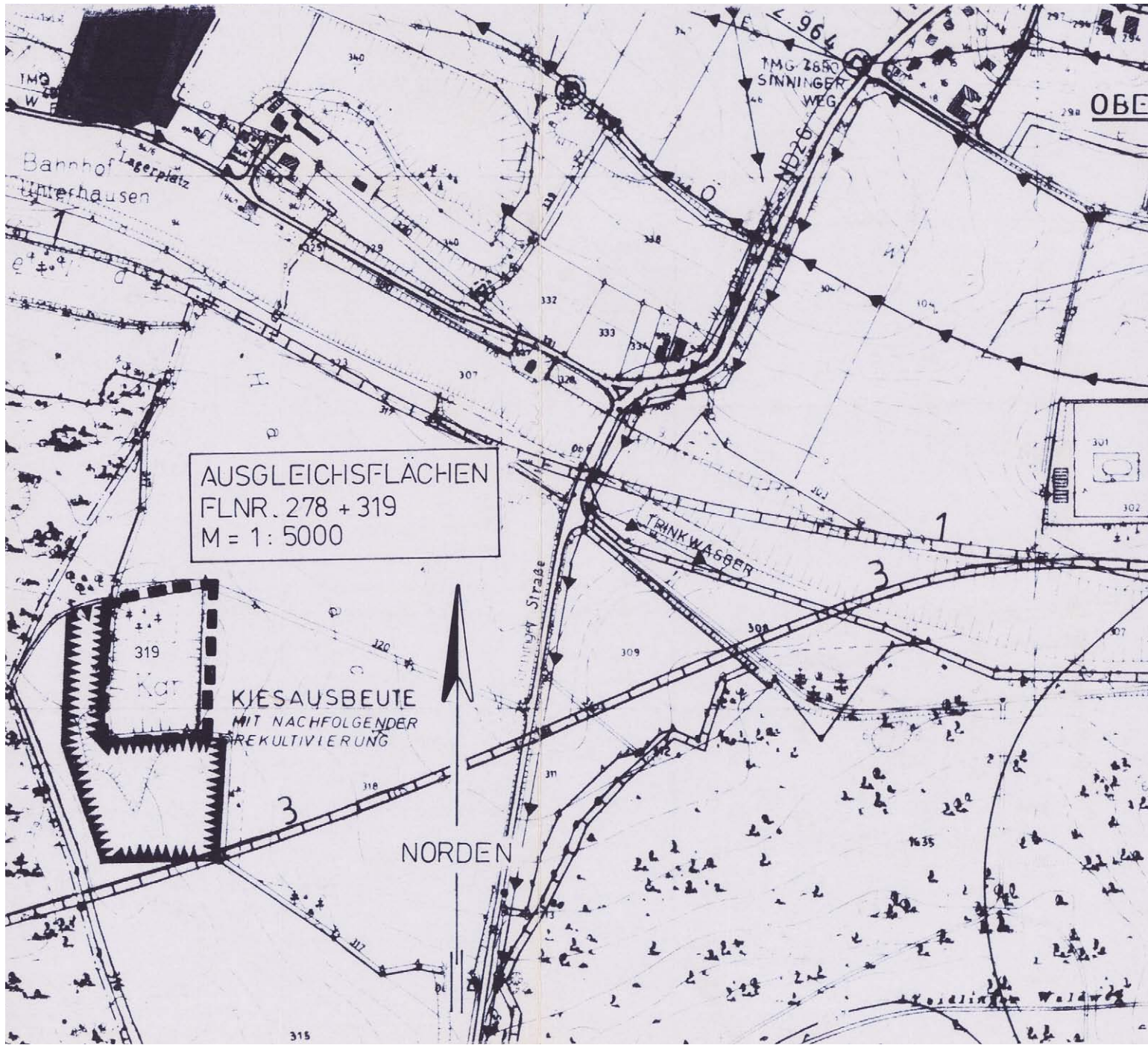
WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

TEL.: 08441/84011 - 84013
FAX.: 08441/81341

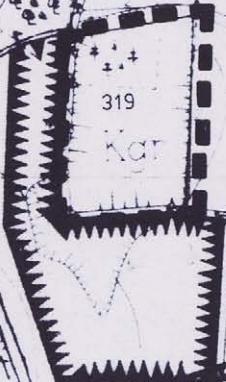
PFAFFENHOFEN, DEN 07.11.1996



WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Planung, Bauleitung, Bauberatung, Vermessung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
HOHENWARTER STRASSE 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
Tel. 0 84 418 4011 - Fax 8 13 41



AUSGLEICHSFLÄCHEN
FLNR. 278 + 319
M = 1 : 5000



KIESAUSBEUTE
MIT NACHFOLGENDER
REKULTIVIERUNG

NORDEN

OBE

TMG 2880
SINNINGER
WEG

TRINKWASSER

1

3

3

315

301

302

309

308

1635

Bahnhof
Unterhausen

Lagerplatz

TMG
W F

e

H

p

320

318

317

DL

Sinninger Straße

7

964

1026

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

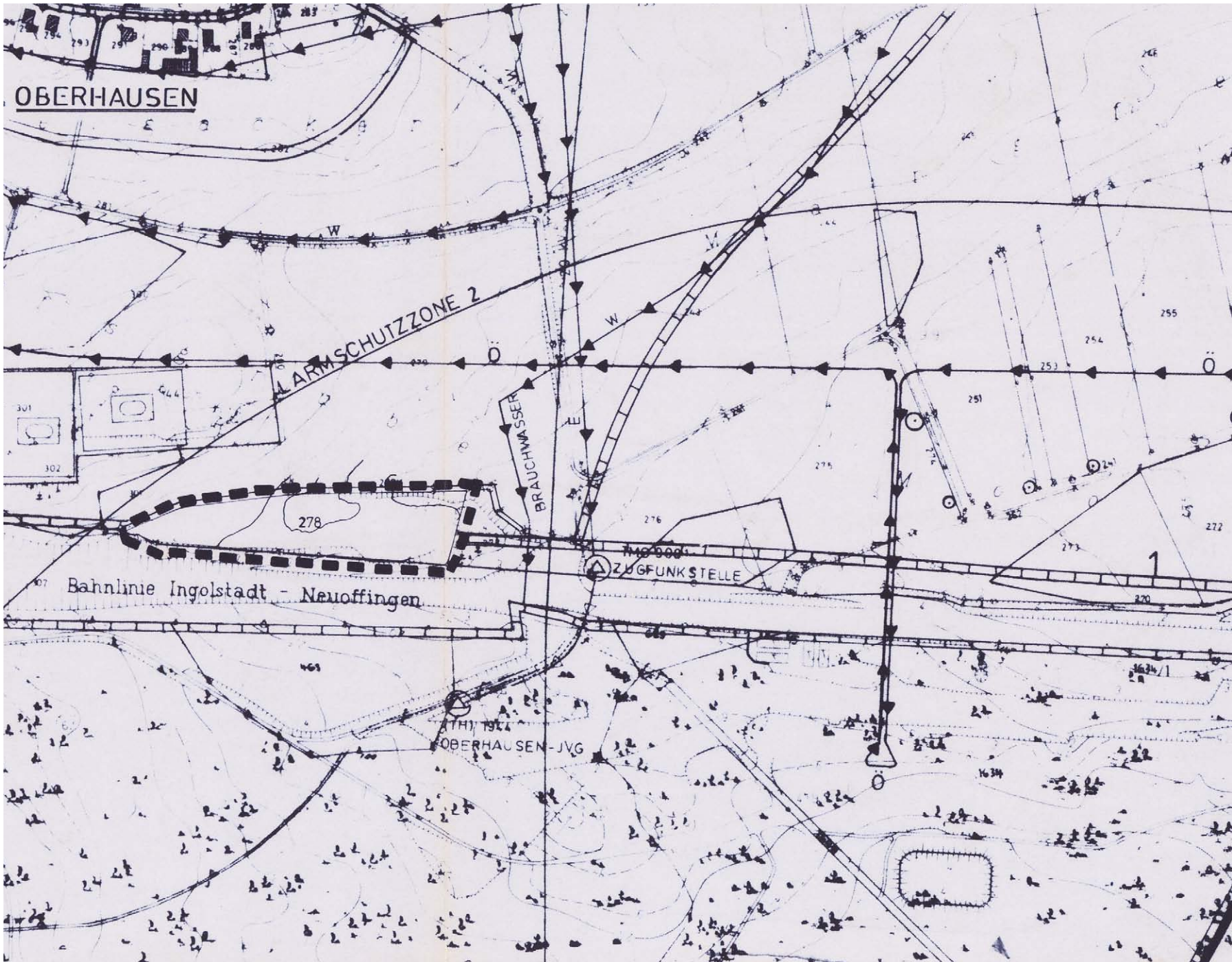
381

382

383

384

385



Die Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des 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, Pfaffenhofen vom in der letztgültigen Fassung vom 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 (§4 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 wurde 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 Außenwand 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 Außenwand 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 gelegene 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. 300 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 versicherungsfähig wie möglich herzustellen (wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen usw.). Liegen sich zwei Stauräume unmittelbar gegenüber, so sind sie einheitlich zu gestalten und an der Grundstücksgrenze durch einen 0,5m 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 aneinandergelagert, 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. 8,50 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 in 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 mit senkrechter 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
Crataegus "Carrierei", Apfeldorn
Crataegus laevigata "Paul's Scarlett", Rotdorn
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Obstbaum Hochstämme

- Stäucher:

Acer campestre, Feldahorn
Cornus max, Cornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Eunymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spionosa, 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 extensivem Pflegeanspruch zu gestalten.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pkt. 8.1, 8.2, 8.5, 8.6) sind einzuhalten.

8.4 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Unter Anrechnung der im Bebauungsplan durch Signatur festgesetzten Baumstandorte ist je 250 m² angefangener Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum (Pkt. 8.1, 8.2) zu pflanzen. Die Baumarten und -größen müssen im Eingabeplan dargestellt werden.

Die Pflanzung der gemäß Bebauungsplan und Text festgesetzten Bäume wird durch Hinterlegung einer Kautions (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 (Flächenbepflanzung 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, Kaico
Roter Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Zabergäurenette

8.7 Baumpflanzungen im Straßenraum

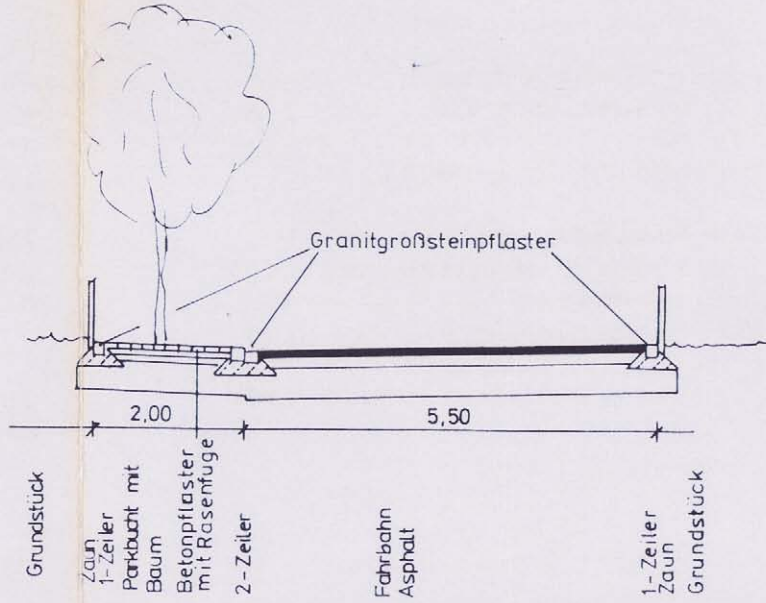
Für die Signatur festgesetzten Baumstandorte im Straßenraum sind nur Laubbäume (1. und 2. Wuchsklasse) nach Pkt. 8.1 und 8.2 zulässig. Pro Straßenzug ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.

9. Versickerung von Regenwasser

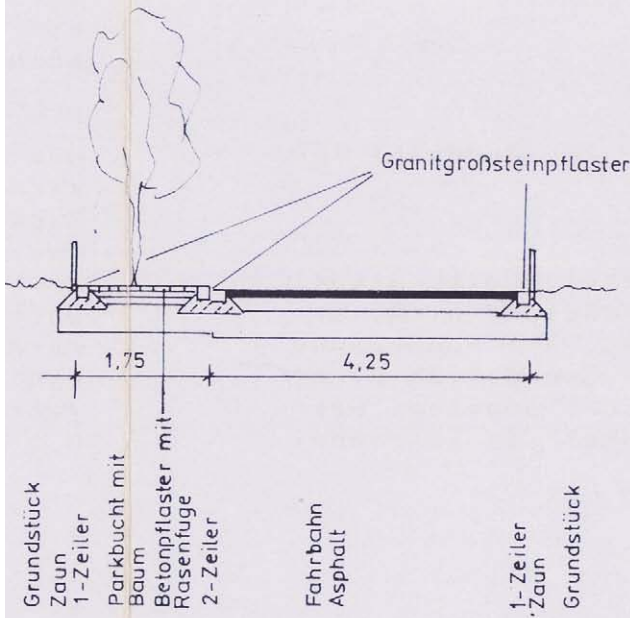
Das von den Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in Sickerschächte einzuleiten.

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

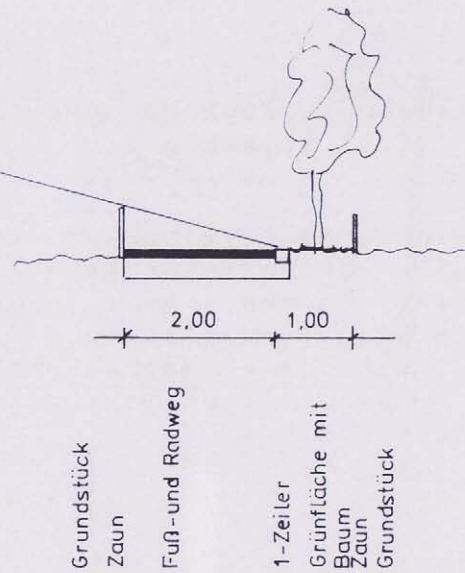
Haupterschließung (S1)



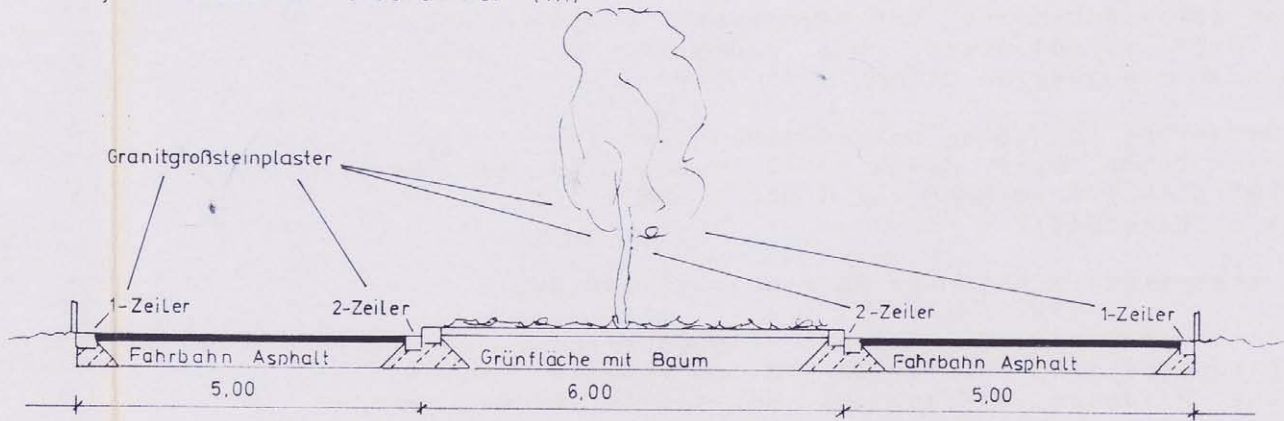
Stichstraße (S2)



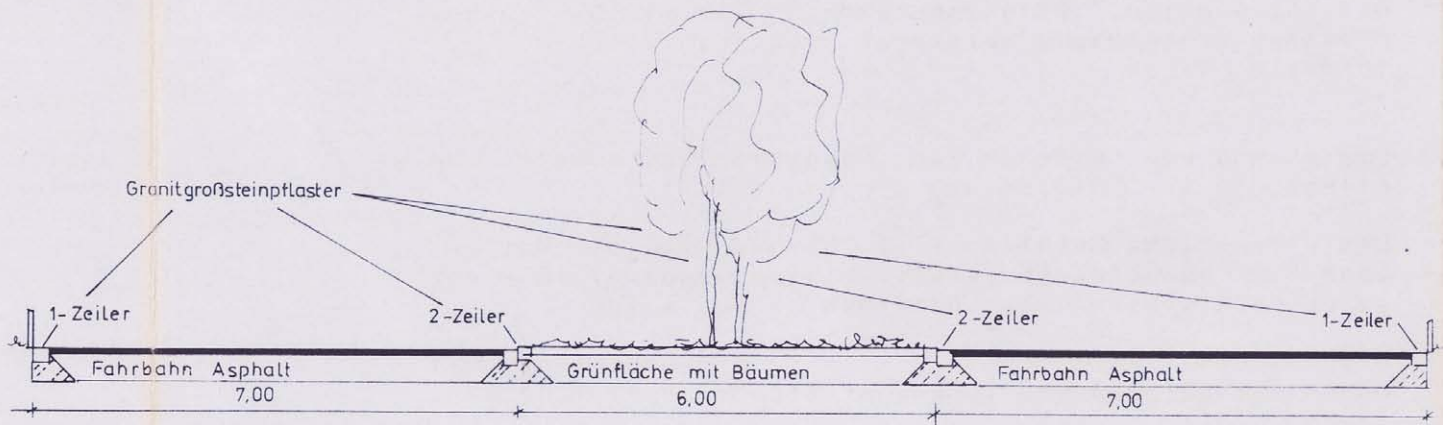
Fuß- und Radweg (S3)



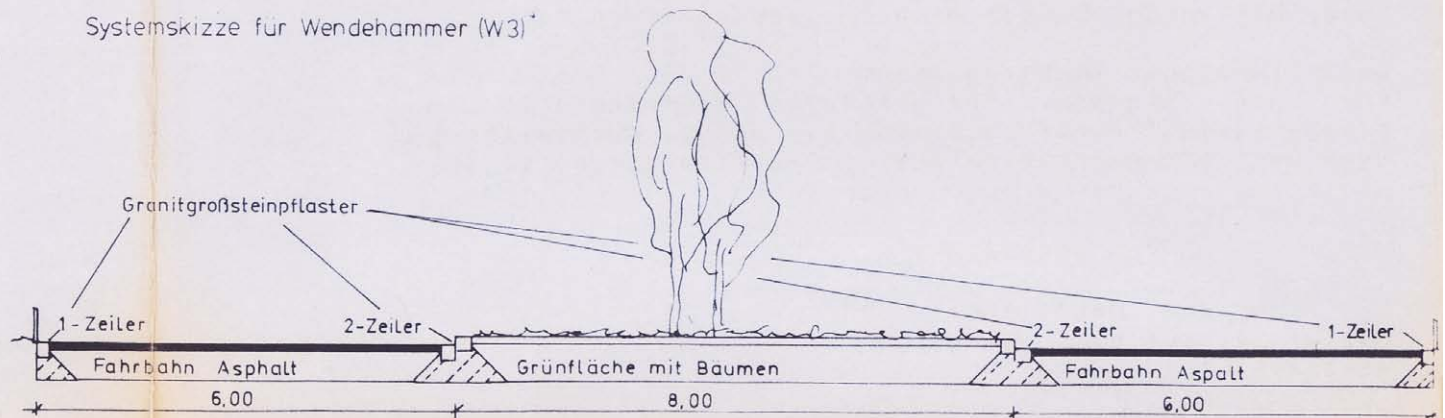
Systemskizze für Wendehammer (W1)



Systemskizze für Wendehammer (W2)



Systemskizze für Wendehammer (W3)



11. Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan ausgewiesenen versiegelten Flächen, dienen die Fl. Nr. 278 mit 8.000 m² und Fl. Nr. 319 mit 3.400 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 Sträuchern 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 Ortsrändern dürfen an den öffentlichen Grünflächen angrenzenden Bereichen keine Öffnung aufweisen.
- 12.2 Auf den Parzellen 27, 28, 34, 36, 42 und 43 ist der Zaun am Lärmschutzwandfuß zu errichten.
- 12.3 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Bundesstraße sind nicht zulässig.
- 12.4 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten 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 Fahrbahnebene 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 Betriebsleiterwohnung der Fa. Kastl errichtet wird, gilt folgendes:

13.2.1 Schallschutztechnische Untersuchung
vgl. Lärmschutzgutachten der Fa. Demko

Für die nachfolgenden 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 Betriebsgebäudes 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.

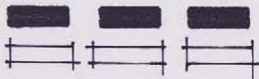
- 13.2.2 Solange auf dem Grundstück Fl.Nr. 29 eine das benachbarte Wohngebiet störende Nutzung erfolgt, ist auf der Bauparzelle 35 keine reine Wohnnutzung zulässig, sondern eine gemischte, im Dorfgebiet mögliche Nutzung. Das Wohngebäude muß parallel zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

14. Sonstiges

- 14.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz an die Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke 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 8,0 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig. Bauausführung in Massivbauweise ist unzulässig. Gartenhäuser dürfen nur in Holzbauweise ausgeführt werden.
- 14.4 Tag-und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßen- grund 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 Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten.
- 14.8 Die Mülltonnen sind an die Hauptschließungsstraße 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 0,5

Geschoßflächenzahl

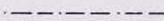
3. Bauweise

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig



Baugrenze

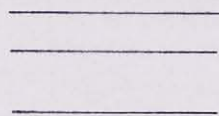


Firstrichtung



Abgrenzung untersch. Nutzung

4. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche

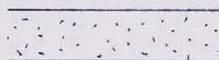
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität (Trafostation)

6. Grünordnung



öffentliche Grünflächen



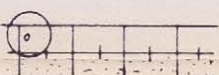
Parkbucht



Einzelbäume Wuchsklasse I

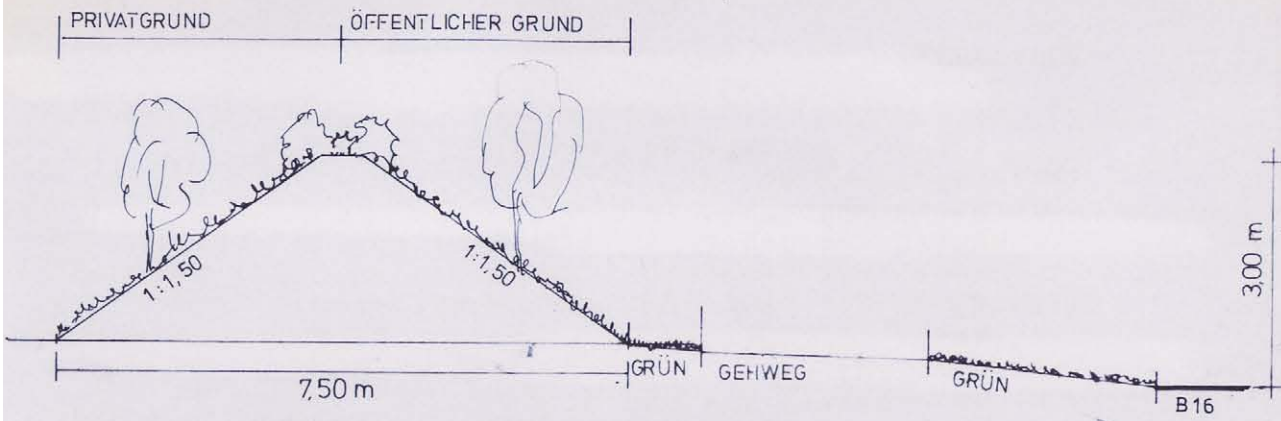


Bäume (Klein) Wuchsklasse II
Erklärung siehe Textteil Nr. 8



Lärmschutzwand, bis zur Mitte privat, dann öffentlich

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



Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Entfallende Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

Ga

Garagen

GGa

Gemeinschaftsgaragen

ST

Stauraum 5,0 x 5,0 m



Parzellennummer



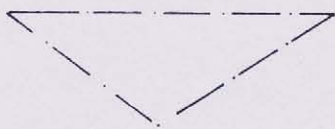
Stellung der baulichen Anlagen



Maßangaben in Metern



Höhenschichtlinien



Sichtdreieck

* IO13

Immissionsort lt. Gutachten

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.11.1996 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 11.12.96 bis 20.12.96 zur Änderung Stellung zu nehmen.

Oberhausen, den 19.06.97




.....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.01.97 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 19.06.97 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 19.06.97




.....
1. Bürgermeister