

BEBAUUNGSPLAN "AUFELD"

DER GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

Der Entwurfsverfasser:

Pfaffenhofen, den 11.07.83

geändert , den 09.02.84

geändert , den 19.03.85

ING. BÜRO K. WIPFLER BDB

Planung, Ausführung, Büberatung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau

8068 PFAFFENHOFEN/ULM

Hohenwarter Str. 144 · Tel. 084 41/4011-4012

Ing. K. Wipfler

geändert, den 06.05.85

Die Gemeinde Oberhausen:

Oberhausen, den **20.6.85.**



M. L. ...

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Oberhausen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG-, des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den vom Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan "Aufeld" in der Gemarkung Oberhausen, der Gemeinde Oberhausen vom **06.5.85**.... als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in Kraft.

Festsetzungen durch Text

1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

2. a) Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

I + D 2 Vollgeschoße (Erd- und ausbaubares Dachgeschoß) als Höchstgrenze, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m.

0,4 GRZ = Grundflächenzahl

0,5 GFZ = Geschoßflächenzahl

- b) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 650 m^2 festgesetzt. Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
Die OK der Kellergeschoßrohdecke darf nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen gewachsenen Gelände liegen. Dieses Maß ist an der Gebäudeecke mit dem höchstgelegenen Geländeeinschnitt zu nehmen.
- c) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig: die Dachneigung muß $38^\circ - 45^\circ$ betragen. Die Dacheindeckung ist mit roten, ausnahmsweise rotbraunen, Dacheindeckungsmaterial auszuführen. Großformatige Wallasbestzementplatten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- d) Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite mind. 2,00 m länger als die Giebelseite des Hauses sein muß. Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäudeecken mit Stützpfailern (Mauerpfailern oder Holzstützen) versehen werden. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beiderseits gleiche Dachneigung erhalten. Schräg zulaufende Ortgänge und Traufen, sowie Dachvorsprünge mit Luftsparren sind nicht zugelassen. Der Dachvorsprung am Ortgang darf höchstens 0,60 m betragen.
- e) Kniestöcke über 0,50 m, gemessen an der Traufe von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, sind unzulässig.
- f) Sonnenkollektoren können zugelassen werden. Der Kollektor muß von der Traufe und dem Ortgang mindestens 1,0 m Abstand haben. Die Gesamtfläche des Kollektors darf nur Teile des Daches bedecken.

- g) Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten; die Verwendung greller Farben, Verkleidungen aus Kunststoff, Keramik, Metall, Asbestzement, sowie großflächige Glasbausteine und Beton-Waben-Fenster sind nicht zugelassen. Holzverkleidungen werden empfohlen. Affallend gemusterter Putz ist unzulässig. Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind zu streichen.
- h) Die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden.
- i) Anbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.
- k) Dachaufbauten (-gauben) sind nur bei Hauptgebäuden zulässig. Diese dürfen nicht mehr als ein Drittel der Frontlänge des Gebäudes einnehmen. Die senkrechte Gesamthöhe jeder Gaube darf nicht mehr als 1,25 m betragen. Die Deckung hat entsprechend dem Hauptgebäude zu erfolgen.
- l) Garagen und Nebengebäude sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Garagen müssen mit Ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßengrenzungsline liegen.
Garagenvorplätze (Stauraum mit mind. 5 m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden.
Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig.
Nebengebäude sind nur mit einer Nutzfläche von 20 m^2 zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammengebaut und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Die Gesamtnutzfläche bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäude darf 50 m^2 nicht überschreiten. Darüber hinaus darf pro Baugrundstück max. ein weiteres Nebengebäude mit bis zu 20 m^2 Nutzfläche innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschließlich Nebenraum bzw. Nebengebäude eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten.
Die Maximale Traufhöhe für Garagen und Nebengebäude beträgt im Mittel 2,75 m.
- m) Wenn die für Garagen bestimmte Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung sowie in Bauflecht zur Straße einheitlich zu gestalten.
- n) Garagen einschließlich Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- o) Garagen die unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes liegen und deren Traufe parallel zur Grenze verläuft, müssen einen Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze einhalten.
- p) Der Garagenboden ist höchstens + 10 cm über Straßeneberkante zu legen, in die Hanglage einzubauen, ohne daß das Gesamtbild des natürlichen Geländeverlaufes zerstört wird.
- q) Garagen aus leichten Behelfsbauweisen sind unzulässig.
- r) Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Gesamthöhe von 1,0 m (Sockel max. 0,25 m) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben errichtet werden.

- s) Die Gestaltung der Einfriedung hat sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen; dabei sind solide Holzkonstruktionen zu bevorzugen. Stahlkonstruktionen sind als Zaunart nicht zugelassen.
- t) Die Ausführung der straßenseitigen Einfriedungen als verputzte Mauerfläche oder Betonscheibe ist nur als Sichtschutz für Mülltonnenstandplätze zugelassen.

- u) Soll der Raum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage eingefriedet werden, muß der Abstand von Garage zur Straßenkante mind. 6,50 m betragen.
- v) Die nicht überbauten Teile der Grundstücke, die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche und die öffentlichen Grünflächen sind bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, pro Baugrundstück ist dabei ein großkroniger Baum vorzusehen, in den öffentlichen Grünflächen alle 6 - 9 m.

Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten: Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Hollunder, Eberesche, Wildkirsche, Wildbirne, Schlehe, Feldahorn, Bergahorn, Ulme, Stieleiche, Heibuche und Obstbäume (Halb- und Hochstämme).

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Randbereichen des Baugebietes ist auf durchgehende, geschnittene Hecken aus Nadelhölzern (z.B. Thuja) zu verzichten.

- w) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abtragungen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Firstrichtung (Satteldach)

Maßangaben in Metern



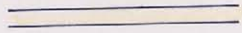
Öffentliche Verkehrsfläche

WA

Allgemeines wohngebiet



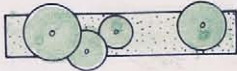
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



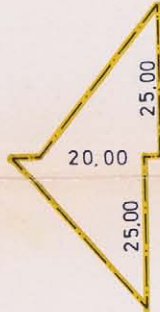
öffentlicher Gehweg

$r = 10$

Kurvenhalbmesser



öffentliche Grünfläche



Sichtdreieck mit Angaben der Schenkellängen. Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,0 m gemessen von OK Fahrbahn haben, ausgenommen Bäume mit Kronenansatz ab 3,0 m Höhe.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG angeschlossen.

Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. H. auf Privatgrund errichtet.

Heinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Entfallende Grundstücksgrenzen

85

Flurstücksnummern



Verhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Stellung der baulichen Anlagen

Ga

Garagen

14

Parzellennummer



Trafostation

Verfahrenshinweise

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 1 und 2 BBauG wurde ~~am~~ in der Gemeinde Oberhausen während der allgemeinen Dienststunden durchgeführt vom **02. 4. 84 bis 04. 5. 84.**

Oberhausen, den **26. 3. 85**



M. D. ...
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom **.05.11.84.. bis .06.12.84** in der Gemeinde Oberhausen öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, den **26. 3. 85**



M. D. ...
Bürgermeister

Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **.18.3.85** diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Oberhausen, den **26. 3. 85**



M. D. ...
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Neuburg a. d. Donau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **12.06.1985** Nr. **30-610-3/2** gemäß § 11 BBauG ~~i. V. m. 2 Ziff. 1 Verordnung i. d. F. vom~~ (GV. Bl. 432) genehmigt.

Neuburg, den **12.06.1985**

H. Hagenguth
i. A.
Landratsamt
Dr. Hagenguth
Regierungsrat



Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab **20.6.85**....
in der Gemeinde Oberhausen gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausge-
legt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am **20.6.85**.....
ortsüblich durch *Aushang an den Amtstafeln*.. bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BBauG rechtsverbindlich.