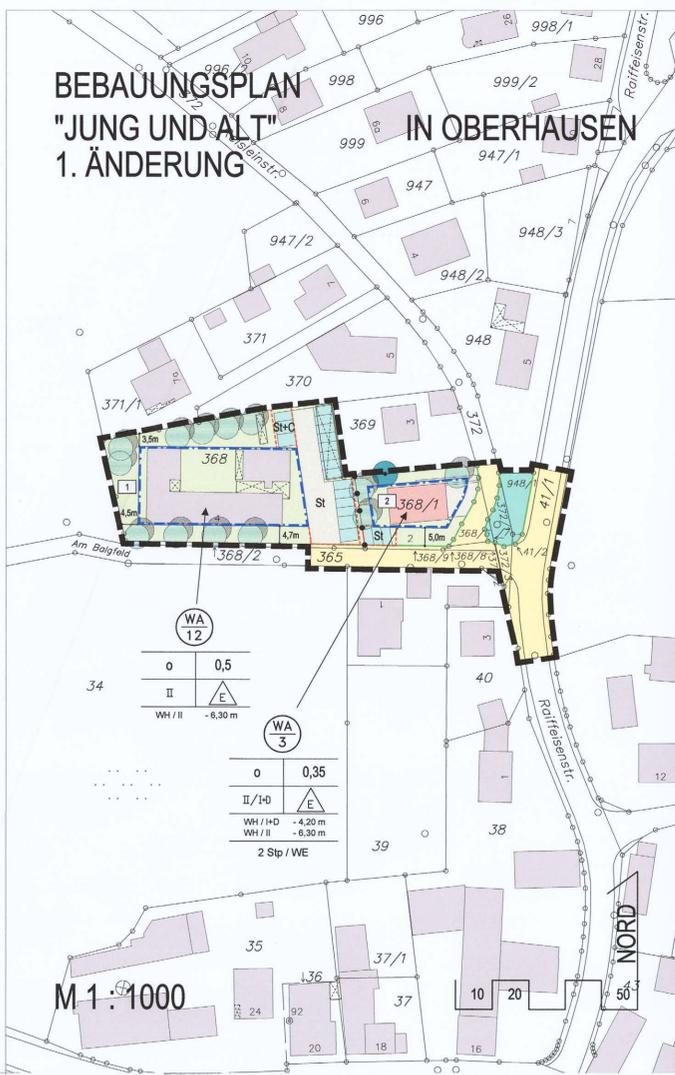


# BEBAUUNGSPLAN "JUNG UND ALT" 1. ÄNDERUNG IN OBERHAUSEN

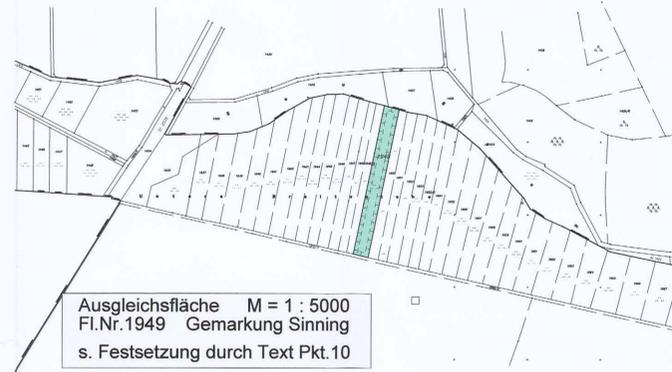


- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- nur Einzelhäuser zulässig
- Bauraum für Stellplätze / Bauraum für Stellplätze und Carports
- Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze müssen sich innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Bauräume befinden
- 2 Stp / WE
- 5. Öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 6. Grünordnung
- öffentliches Grün
- zu pflanzende Bäume Standorte veränderbar
- Baumbestand zu erhalten

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- Private Erschließungsflächen / Stellplätze
- private Grünfläche
- Maßangabe in Metern

- 5. Grünordnung
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
- Obstbäume sind als Hoch- oder Halbstämme zulässig.
- Zur Bebauung der Parzelle 1 ist im Zuge der Genehmigungsplanung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 6. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine u.s.w.).
- 7. Einfriedungen
- Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
- Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Diese Festsetzung gilt nicht für die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 368/1.
- 8. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen
- Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.
- Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.
- 9. Ausgleichsfläche
- Aus dem im nachfolgenden Lageplan dargestellten Flurstück Nr. 1949 Gem. Sinnig ist eine Teilfläche in der Größe von ca. 1000 m<sup>2</sup> für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitzustellen.
- Die auf der betreffenden Fläche vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.



## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.11.13 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.14 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.11.13 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.14 bis 17.03.14 beteiligt.
  - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.11.13 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.14 bis 17.03.14 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.03.14 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.03.14 als Satzung beschlossen.
- Oberhausen, den 07.04.14  
F. Gölz  
Erster Bürgermeister
- Oberhausen, den 08.04.14  
F. Gölz  
Erster Bürgermeister
- Oberhausen, den 17.04.14  
F. Gölz  
Erster Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung mit den Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen und Text ersetzt den Bebauungsplan "Jung und Alt" in Oberhausen vollständig.

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Jung und Alt" in Oberhausen

### SATZUNG

#### BESTANDTEILE DER SATZUNG

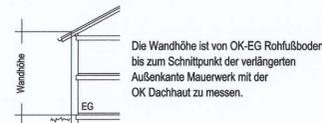
Die Bebauungsplanänderung besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text jeweils in der Fassung vom ..... Eine Begründung in der Fassung vom ..... ist beigelegt.

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung
- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
- auf Bauparzelle 2 sind max. 3 Wohneinheiten zulässig
- auf Bauparzelle 1 sind gesamt max. 12 Wohneinheiten zulässig
- Maß der Nutzung
- 0,5 / 0,35
- Grundflächenzahl = 0,5 bzw. 0,35
- II/I+D
- zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschosse als Höchstmaß des Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
- Wandhöhen für E
- s. auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text
- WH / I+D - 4,20 m
- Wandhöhe bei I+D = max. 4,20 m
- WH / II - 6,30 m
- Wandhöhe bei II (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,30 m
- Bauweise, Baugrenzen
- offene Bauweise

#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Dächer
- 1.1 Dachform: für Parzelle 2 gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First
- für Parzelle 1 Pultdächer
- 1.2 Dachneigung: für Satteldächer bei I+D 38° - 45° bei II 22° - 30°
- für Pultdächer 6° - 10°
- 1.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerggiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.4 Dachdeckung: für Satteldächer ausschließlich rote bzw. rotbraune matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine
- für Pultdächer matte Metalldeckungen
2. Stellplätze
- 2.1 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
3. Nebenanlagen
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzung von 3,0 m aufweisen.
4. Höhenlage und Höhen
- 4.1 Sockelhöhe
- Die Sockelhöhe, gemessen von der OK-EG Rohfußboden bis zum natürlichen bzw. geplanten Gelände darf max. 0,20 m betragen.
- Höhenlage Gebäude
- Auf der Parzelle 2 darf die Oberkante des EG Rohfußbodens nicht höher als 428,50 m. über Normal-Null liegen.
- In der Genehmigungsplanung ist in allen Ansichten der natürliche sowie der geplante Geländeverlauf am Gebäude darzustellen.
- 4.2 Wandhöhen für E
- bei I+D: 4,20 m
- bei II: 6,30 m



#### HINWEISE DURCH TEXT

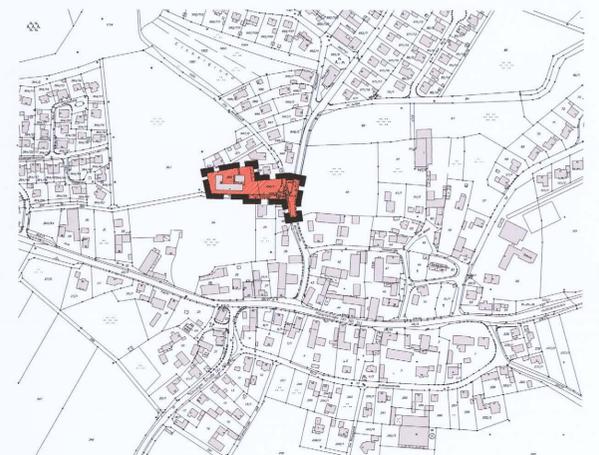
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Im Planungsgebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Unterer Graben 37 85049 Ingolstadt
- Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg / Donau nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
- Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen, auch nachts und am Wochenende kommen.

## GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

### BP JUNG UND ALT 1. ÄNDERUNG

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**

Architekten Vermessungsingenieure  
Bauingenieure Projektsteuerer  
Stadtplaner Erschließungssträger

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

Proj.Nr.: 3042.061

PPAFFENHOFEN, DEN 07.11.2013  
GEÄNDERT, DEN 26.03.2014

