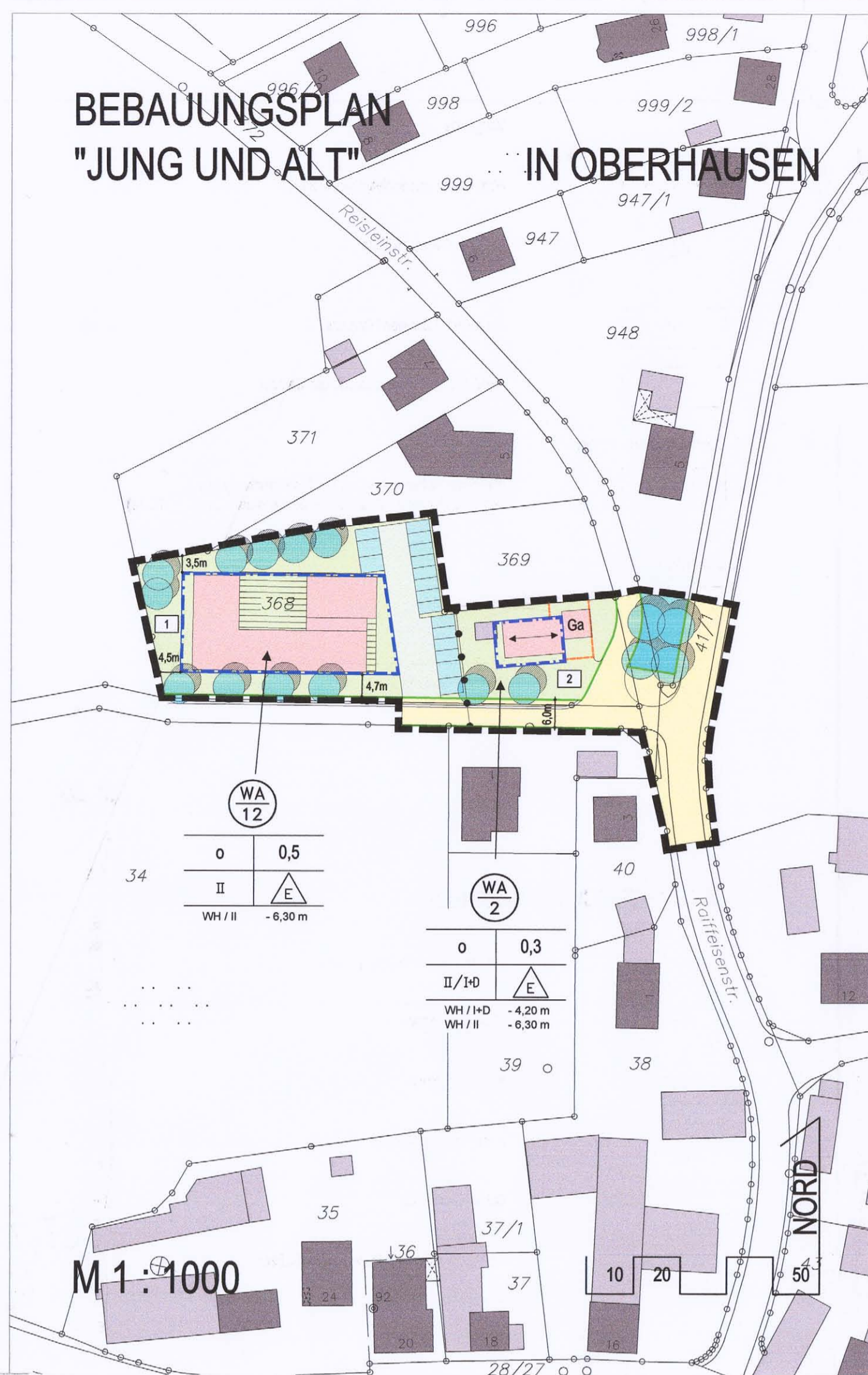


# BEBAUUNGSPLAN "JUNG UND ALT" IN OBERHAUSEN



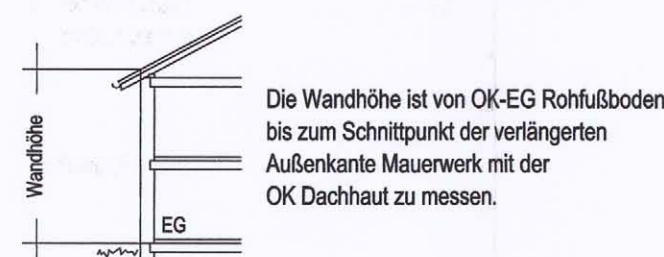
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- nur Einzelhäuser zulässig
- Bauraum für Garagen / Carports
- Firstichtung für Hauptgebäude und Garagen
- 5. Öffentliche Verkehrsflächen**
  - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Strassenraumgestaltung (Rinne)
- 6. Grünflächen**
  - private Grünfläche
  - zu pflanzende Bäume Standorte veränderbar

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

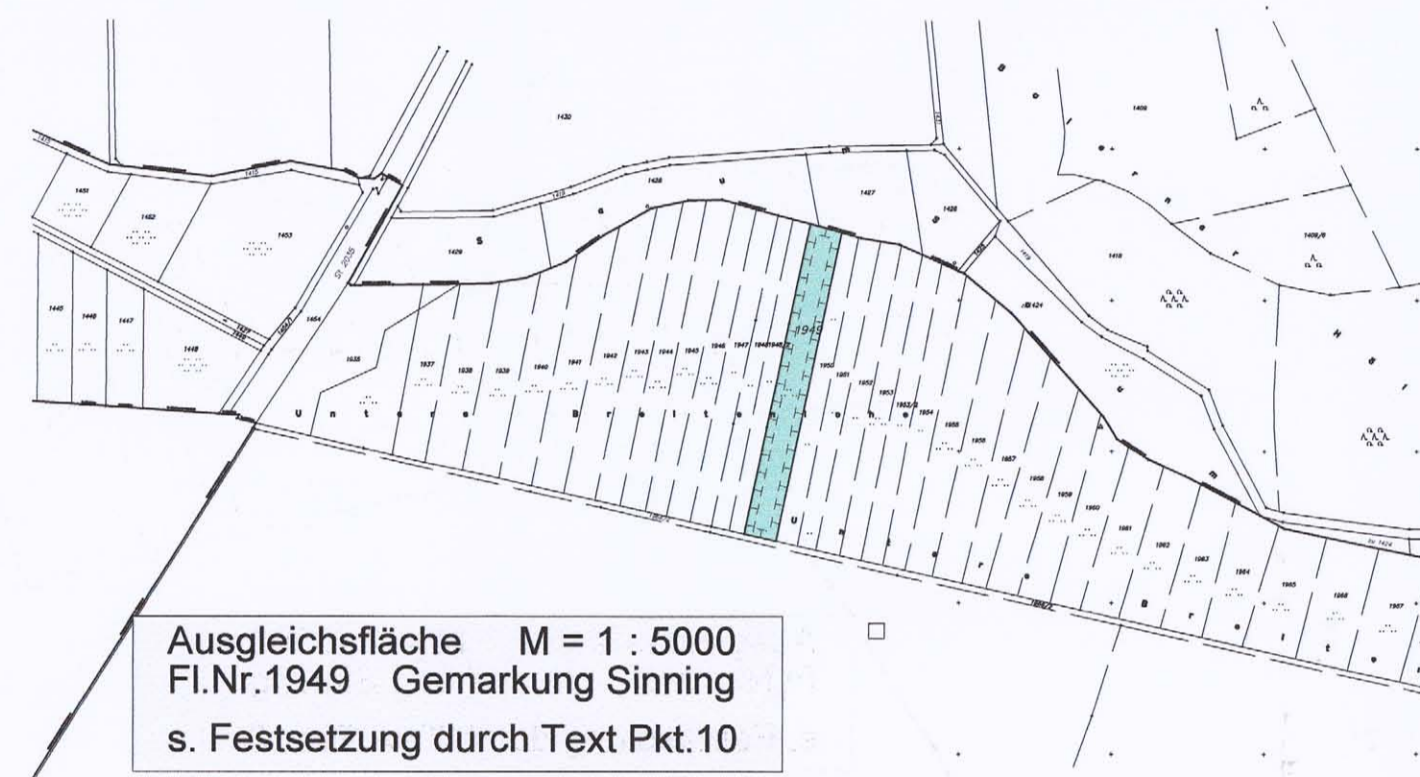
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellnummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- Private Erschließungsflächen mit Stellplätzen

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. 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° - 28°  
für Pultdächer 6° - 10°
  - 1.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.  
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
Dachschnitte sind unzulässig.
  - 1.4 Dachdeckung: für Satteldächer ausschließlich rote bzw. rotbraune matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine  
für Pultdächer matte Metalldeckungen
- 2. Garagen**
  - 2.1 Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
  - 2.2 Dächer von Garagen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung sowie Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Die Grundfläche der Garagen und Carports darf auf Parzelle 2 maximal 45 m<sup>2</sup> betragen.
- 3. Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 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.  
In der Genehmigungsplanung ist in allen Ansichten der natürliche sowie der geplante Geländeverlauf am Gebäude darzustellen.
  - 4.2 Wandhöhen für
    - bei I+D: 4,20 m
    - bei II: 6,30 m



- 6. Einfriedungen**  
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.  
Mauern bzw. walfächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.  
Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- 7. 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.
- 8. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine u.s.w.).**
- 9. 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.
- 10. Ausgleichsfläche**  
Aus dem im nachfolgenden Lageplan dargestellten Flurstück Nr. 1949 Gem. Sinning 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.



Ausgleichsfläche M = 1 : 5000  
Fl.Nr.1949 Gemarkung Sinning  
s. Festsetzung durch Text Pkt.10

## HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. 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.
3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen 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 Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
4. 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
5. Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg / Donau nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
6. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen, auch nachts und am Wochenende kommen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |    |          |
|---|----|----------|
| 1. Aufstellungsbeschluss                      | am | 18.05.06 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | 26.06.06 |
| 3. Vorgezogene Anhörung                       | am | 26.06.06 |
| 4. Billigungsbeschluss                        | am | 14.09.06 |
| 5. Öffentliche Auslegung                      | am | 13.09.06 |
| 6. Satzungsbeschluss                          | am | 15.11.06 |
| 7. Bekanntmachung                             | am | 25.01.07 |
- Oberhausen, den 25.01.07



1. Bürgermeister Gößl

## AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 15.11.06 gefaßten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Oberhausen, den 25.01.07



1. Bürgermeister Gößl

Die Gemeinde Oberhausen erläßt aufgrund  
- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Jung und Alt" in Oberhausen  
als  
**SATZUNG**

## BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von Wipfler PLAN gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

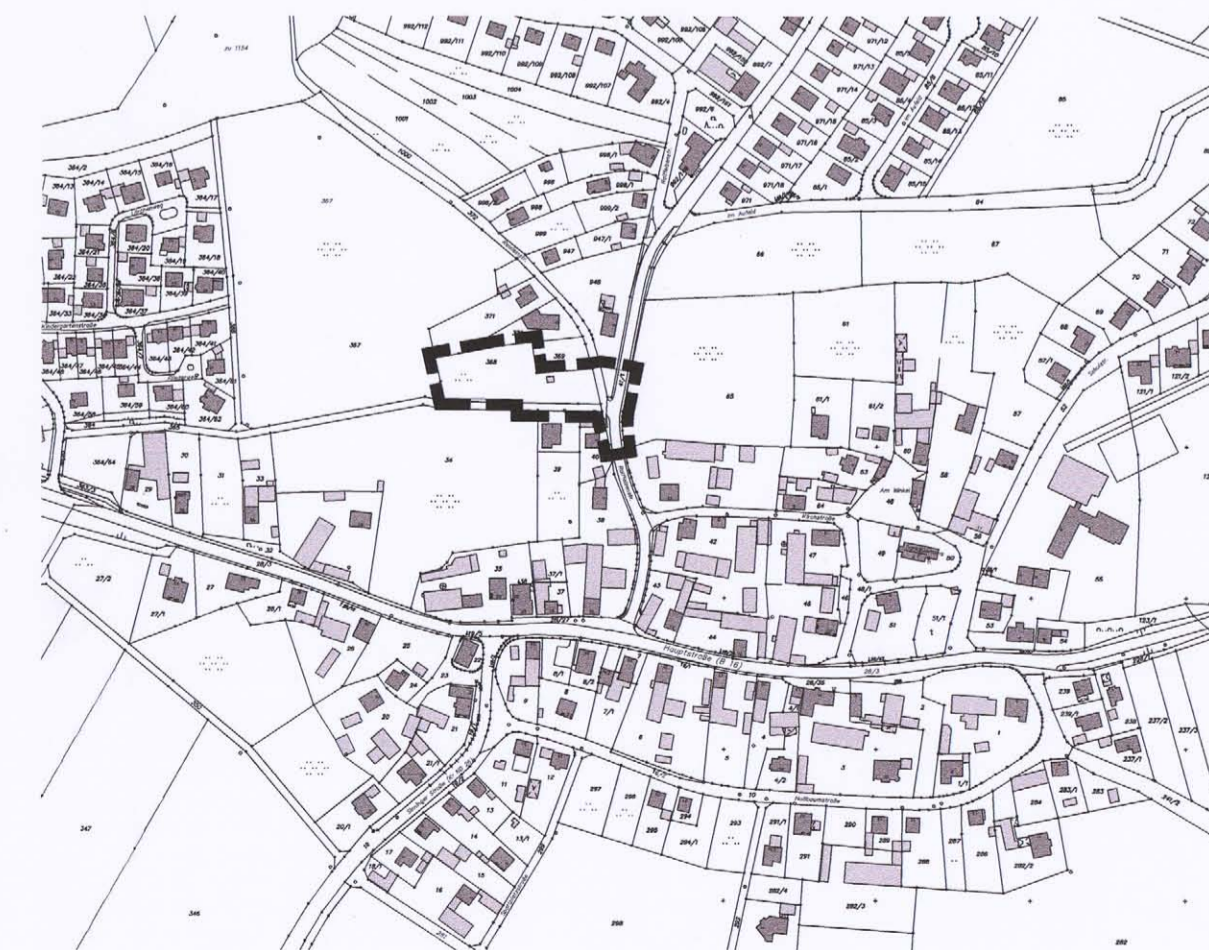
- 1. Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Art der Nutzung**  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;  
je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig  
für die Hausgruppe sind gesamt max. 12 Wohneinheiten zulässig
- 3. Maß der Nutzung**  
0,5 / 0,3  
Grundflächenzahl = 0,5 bzw. 0,3  
II / I+D  
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
- Wandhöhen für**  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
- 4. Bauweise, Baugrenzen**  
offene Bauweise

# GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN BP JUNG UND ALT

## GENEHMIGUNGSFASSUNG

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



Entwurfsverfasser

**Wipfler PLAN**

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



GEÄNDERT, DEN 14.09.2006  
15.11.2006