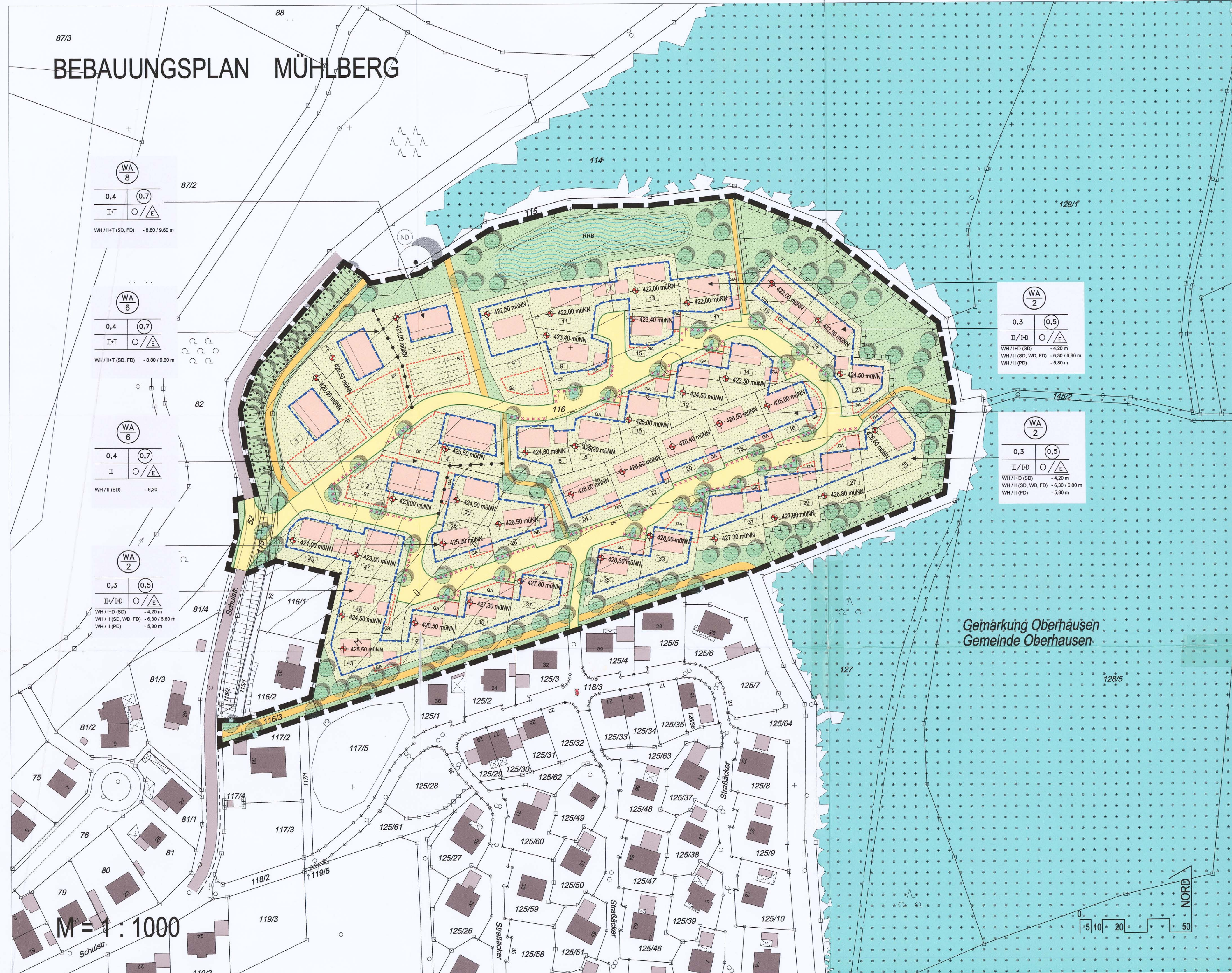


BEBAUUNGSPLAN MÜHLBERG



Die Gemeinde Oberhausen erläßt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bebauungsplan "Mühlberg" in Oberhausen als SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom 22.05.2014.
Eine Begründung mit Umweltbericht ist in der Fassung vom 22.05.2014 ist beigefügt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig / allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, je Einzelhaus sind max. 6 Wohneinheiten zulässig
- Maß der Nutzung**
Geschossflächenzahl z.B. 0,5
Grundflächenzahl z.B. 0,3
II/H/0
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf in Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
Entsteht bedingt durch die Geländebauform, im Zusammenhang mit den Höhenfestsetzungen (s. Nr. 4 und 9 Festsetzungen durch Text), aus dem Untergeschoss ein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung kann das Dachgeschoss als (offenes) Vollgeschoss ausgebaut werden (UHD), ein drittes Vollgeschoss als "Normalgeschoss" (außerhalb des Dachraumes) ist in diesem Fall unzulässig.
- Wandhöhen** (s. auch Nr. 4.2 Festsetzungen durch Text):
WH I (HD) (SD) 4,20 m
Wandhöhe bei HD und Satteldach = 4,20 m
WH II (HD, SD, FD) 4,30 / 4,60 m
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) und Satteldach / Walm- oder Flachdach = max. 6,30 - traufseitig gemessen / 6,80 m
WH I (FD) 5,80 m
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) und Pultdach = max. 5,80 m - traufseitig gemessen
WH II (HT) (FD) 4,80 / 6,60 m
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen mit Terrassengeschoss und Pult- oder Flachdach = max. 6,80 - traufseitig gemessen / 6,80 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze
Baumraum für Garagen / Carports / offene Stellplätze; siehe auch Nr. 3.1 Festsetzungen durch Text
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
- Öffentliche Verkehrsflächen**
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums - Stellplätze, Straßenbegrenzung
keine Zufahrt vom gekennzeichneten Straßennrand
Fußwege

- Höheanlage**
426,50 m üNN
Für die jeweilige Parzelle festgesetzte Höhe des EG - Rohfußbodens in Metern über Normal - Null
- z.B. 426,50 m üNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 4.1
In den Genehmigungslinien ist die Höhe des EG-Rohfußbodens in Metern über Normal - Null einzutragen.
- Grünflächen**
öffentliche Grünfläche
öffentliche Grünfläche - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung
Regenrückhaltebecken (RRB)
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Obstbaumplantagen
zu pflanzender Baum (Standort veränderbar)

- ### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- | | | | |
|--|------------------------------|--|--------------------|
| | bestehende Grundstücksgrenze | | Gebäudevorschlag |
| | geplante Grundstücksgrenze | | Höhenschichtlinien |
| | Flurstücknummer | | private Grünfläche |
| | neue Hausnummer | | bestehender Baum |
| | vorhandene Gebäude | | Naturdenkmal |

- ### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- Außenflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO mit Ausnahme der Regelungen zur mittleren Wandhöhe von Grenzgeräten Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO (s.a. Festsetzung durch Text Nr. 3.4). Für die Parzellen 1, 2 und 3 findet gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO der Satz 1 des Art. 6 Abs. 5 BayBO keine Anwendung, das heißt Abstandsflächen größerer oder geringerer Teile als baurechtlich vorgeschrieben werden hier zugelassen.
Untergeschosse Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO werden auch außerhalb der Baureihe zugelassen.
 - Dächer (Hauptbaukörper)**
2.1 Dachform: bei HD / UH/0 gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First (SD) gleichgeneigte Sattel- und Walm- oder auch als Zelt- oder Pultdächer in Hangrichtung geneigt, d.h. mit "tafeliger" Traufe und zudem mind. 20 cm Dachbestand sowie Flachdächer (FD, FD) wobei auf den Parzellen 2 und 4 ausschließlich Satteldächer zugelassen sind
bei HT Sattel- und Flachdächer (SD, FD)
Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
2.2 Dachneigung: bei HD / UH/0 35° - 45° bei II 10° - 30° (bzw. Flachdächer) bei HT 10° - 15° (bzw. Flachdächer) allgemein bei Pultdächern maximal 15°
2.3 Dachaufbauten: Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Das Dach der Giebel- und Zwerchgiebel muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes enden. Bei II (HT) werden Dachaufbauten nicht zugelassen. Dacherschritte sind unzulässig.
2.4 Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturde., robuste, graue oder anthrazitfarbene (nicht gealterte) Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Bei HT werden auch Metalldeckungen zugelassen. Flachdächer sind externer zu begrünen. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
 - Garagen und Stellplätze**
3.1 Garagen (auch Carports) und offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauweisen zulässig. Innerhalb der Baureihe für offene Stellplätze werden ausnahmsweise auch überdachte, seitlich offene Stellplätze (Carports) zugelassen.
3.2 Garagen sind mit dem Dach des Hauptgebäudes entsprechendes Dachform und -neigung zu errichten. Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen.
3.3 In dem Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 6 zu gestalten ist. Die Länge und Breite der Garagen darf 6,00 m nicht überschreiten.
3.4 Die traufseitige Wandhöhe der Garagen wird mit maximal 3,0 m gemessen vom höchsten Geländepunkt an der Garage festgesetzt. Die Firsthöhe der Garagen wird bei Satteldächern auf max. 6,00 m ansonsten auf max. 4,80 m gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Dachhaut festgesetzt.

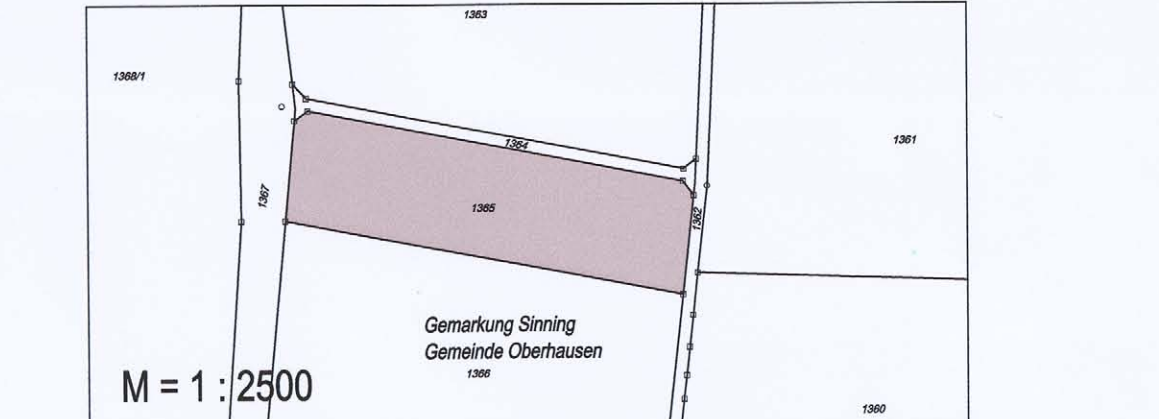
- Pro Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist kein Stellplatz in diesem Sinne.**
- Höheanlage und Höhen**
- Höheanlage der Hauptgebäude**
Die Oberkante des Erdgeschosses - Rohfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 6) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden. Als Erdgeschoss gilt das am leichtesten gelegene Vollgeschoss. Die Höhe des EG - Rohfußbodens ist in allen Genehmigungsplänen in Metern über Normal - Null einzutragen.
- Wandhöhen**
bei HD: SD 4,20 m
bei II: SD, WD 6,30 m
bei II: FD 5,80 m (traufseitig) die maximale Firsthöhe wird auf 6,80 m, gemessen von OK EG RFB, begrenzt
bei II: FD wird die Höhe des oberen Abschlusses der Attika auf max. 6,80 m, gemessen von OK EG RFB, begrenzt.
bei HT: SD 8,80 m (traufseitig)
bei HT: FD wird die Höhe des oberen Abschlusses der Attika auf max. 6,80 m, gemessen von OK EG RFB, begrenzt.
4.3 Sockel, bzw. Untergeschosse, die aus dem Gelände herausragen, dürfen gestalterisch (Putzstruktur, Farbe) nicht abgesetzt werden.
- Haueingänge sind so zu gestalten, dass sie maximal 0,50 m über dem natürlichen oder geplanten Gelände liegen.**
- Versorgungsleitungen**
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sicheres Zaunsockel sind unzulässig. Maschendrahtzäune an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind vollständig mit Hecken einzupflanzen.
- Grünordnung**
7.1 Private Grünflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die 300 m² angelegene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang in der genannten Qualität zu ersetzen.
7.2 In den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Obstbaumplantagen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang in der genannten Qualität zu ersetzen.
7.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche sind den Eingriffe durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung zugunsten. In ihnen sind maximal 100 m² als Wegflächen zulässig. Je 150 m² Ausgleichsfläche ist ein Baum oder Obstbaum der nachstehend genannten Arten und Mindestqualitäten in Einzel- oder Gruppenstellung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Abstände untereinander dürfen bei Gruppenstellung 5 m nicht unterschreiten.
Bäume, Mindestqualität
Hochstamm, verpfänd. Stammumfang 16-18 cm
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Obstbäume in Sorten, Mindestqualität
Hochstamm, verpfänd. Stammumfang 14-16 cm
Juglans regia - Walnuss
Malus domestica - Kulturapfel (Sämlingsunterlage)
Pyrus domestica - Kulturbirne (Sämlingsunterlage)
Weiler sind Hecken in Gruppen von 20 bis 80 Pflanzen je Gruppe bei einem Abstand der Pflanzen untereinander von 1,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür sind folgende Anzahl, Art und Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume, Mindestqualität verpf., Heister, Höhe 125-150 cm
15 Acer campestre - Feldahorn
15 Carpinus betulus - Hainbuche
15 Prunus avium - Vogelkirsche
20 Prunus padus - Traubeneiche
10 Sorbus aucuparia - Eberesche
Sträucher, Mindestqualität verpf., Strauch, Höhe 60-100 cm
2 Corylus avellana - Hasel
20 Cornus mas - Kornelkirsche
30 Cornus sanguinea - Roter Hartweid
30 Cotoneaster monogramma - Weißdorn
20 Eonymus europaeus - Pfaffenblumen
60 Ligustrum vulgare - Liguster
40 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
30 Prunus spinosa - Schlehe
20 Rosa rubiginosa - Wein-Rose
20 Rosa canina - Hecken-Rose
20 Sambucus racemosa - Roter Holunder
30 Viburnum lantana - Wulfsgrün
20 Viburnum opulus - Gew. Schneeball

HÖHEN STRASSENACHSE (nachrichtlicher Auszug aus Erschließungsplanung)

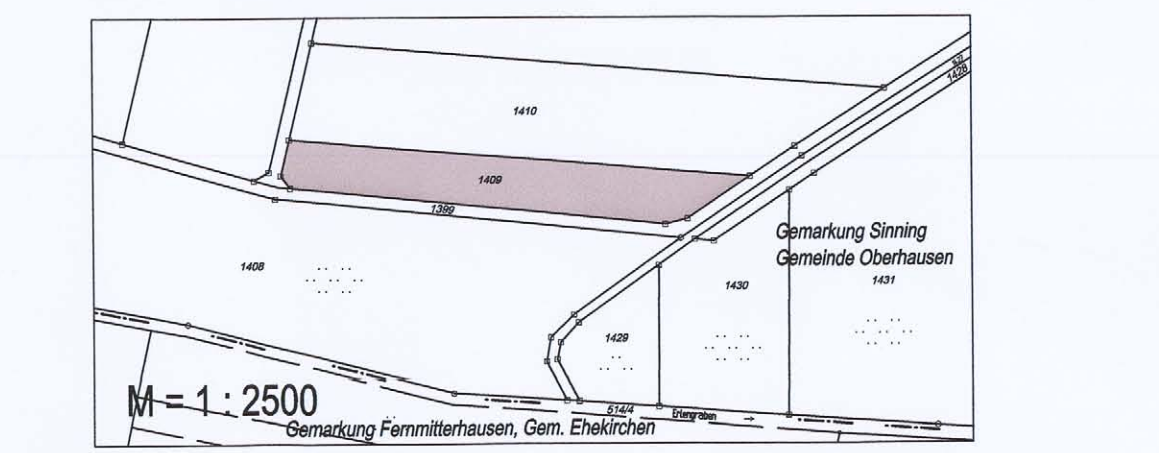


(Fortsetzung Festsetzung durch Text Nr. 7.4)
Zugeordnet werden als externe Ausgleichsflächen, jeweils in nachstehenden Lagenplänen grau dargestellt:

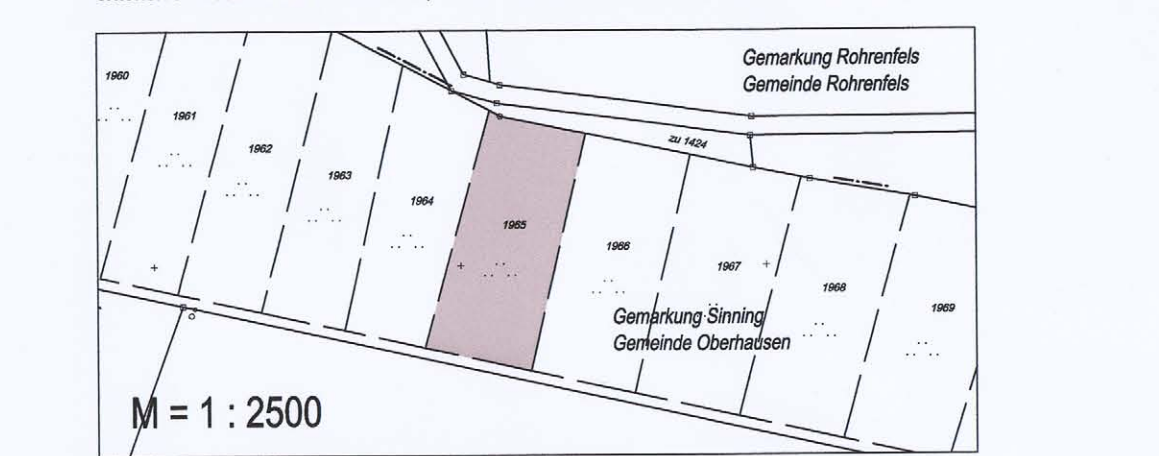
Flur-Nr. 1955 GmG, Sinning, zugeordnete Gesamtfäche 4.800 m²
Entwicklungsziele:
Baum- und Strauchhecke mit vorgelagertem Saum, Einzelbäume, magere Extensivwiese, einjährig-/Staudenflur



Flur-Nr. 1409 GmG, Sinning, zugeordnete Gesamtfäche 2.387 m²
Entwicklungsziele:
extensive Nass-/Feuchtwiese, teilweise Feuchtmüden



Flur-Nr. 1985 GmG, Sinning, zugeordnete Fläche 1.145 m² von Gesamtfäche 2.760 m²
Entwicklungsziele:
extensive Wiese mittlerer Standorte, extensive Nass-/Feuchtwiese, teilweise Feuchtmüden



HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdliche und Vertikalschichtlinie an das Versorgungsnetz des Bayernnetzes angeschlossen. Die Hausanschlusskabel sind in Wandanschlüssen der der Straßen- sowie zugewandten Hausaufwände.
- Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sollen sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserentlastungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein kontaminiertes Altlastenverwech 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.
- Bedingt durch die Ortslage mit angrenzenden landschaftlich genutzten Flächen muß Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und in den Wochenenden gerechnet werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für Erdarbeiten auf Grundstücken bei denen bekannt bzw. anzunehmen ist dass sich bei Bodenkundlichen befinden gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden muss.
- Aufgrund bekannter Bodenkundlicher in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs bedürfen gem. Art. 7.1 DSchG Bodenkundliche aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

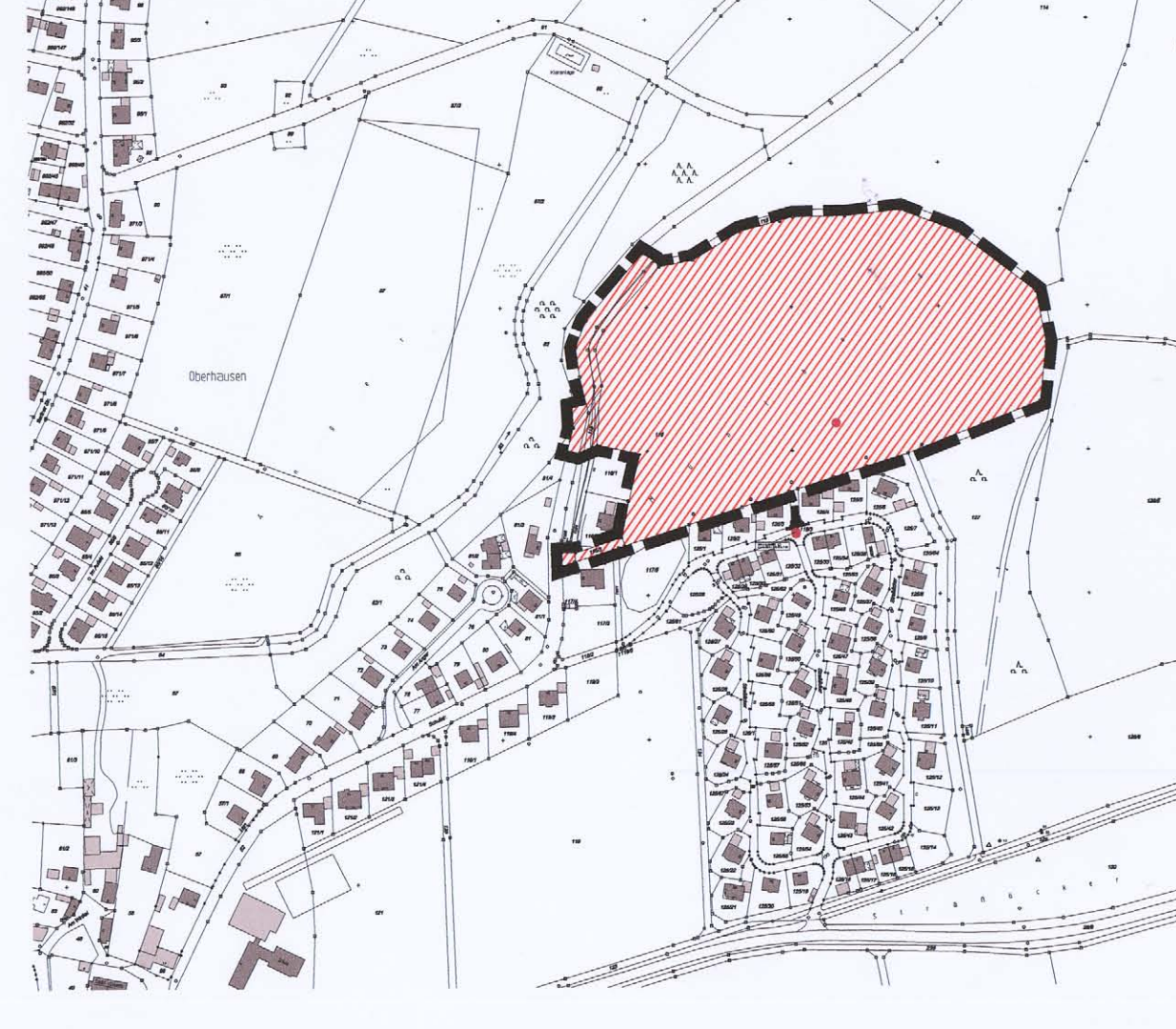
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2013 hat in der Zeit vom 25.11.2013 bis 27.12.2013 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2013 hat in der Zeit vom 25.11.2013 bis 27.12.2013 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2014 bis 13.05.2014 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 11.04.2014 bis 13.05.2014 öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.05.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.05.2014 als Satzung beschlossen.
- Oberhausen, den 14.10.2014
F. Göbl
Erster Bürgermeister
- Oberhausen, den 15.10.2014
F. Göbl
Erster Bürgermeister
- Oberhausen, den 20.10.2014
F. Göbl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP MÜHLBERG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger
Hohenwarter Straße 124
85478 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504623
Mail: ue@wipfler.de

PPAFFENHOFEN, GÄNDERT, FASSING VOM
ARCHITEKTEN
BY AK
VERMESSUNGSINGENIEURE
ERSCHLIEßUNGSSTRÄGER
152 706

07.11.2013
26.03.2014
22.05.2014

Proj. Nr. 3042.110