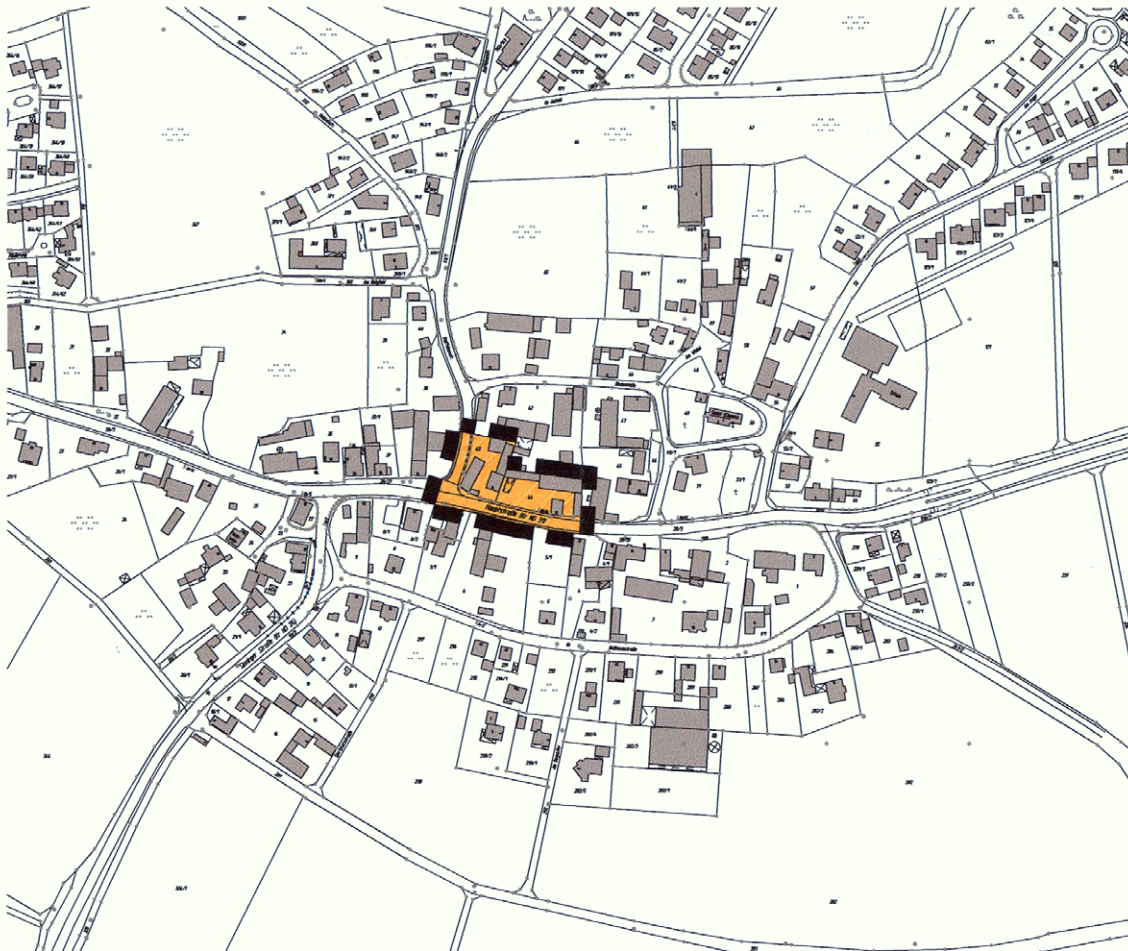


GEMEINDE OBERHAUSEN  
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 22  
OBERHAUSEN ORTSMITTE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:5000



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, 02.06.2016  
GEÄNDERT, 28.09.2017  
14.12.2017

**Wipfler** PLAN

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

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



# 1. PLANZEICHNUNG

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9; 10 und 13a 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)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

**Bebauungsplan Nr. 22 "Oberhausen Ortsmitte"**

als

## SATZUNG

### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

## 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

<b>MU</b>	Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
-----------	------------------------------------


### 2. Maß der baulichen Nutzung

<b>0,6</b>	Grundflächenzahl = 0,6
------------	------------------------

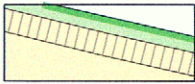
<b>II+D</b>	Zahl der Vollgeschosse : 2 als Höchstgrenze das Dachgeschoss darf ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
-------------	---

<b>Wh = 8,0 m</b>	Wandhöhe in Metern als Höchstgrenze
-------------------	-------------------------------------

### 3. Baugrenzen

	Baugrenze vor die Außenwand vortretende Bauteile sowie untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nrn. 1 und 2 BayBO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen Bei Balkonen sind die eigens hierfür entspr. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 5 ausgewiesenen Bauräume zu beachten.
---	--

#### 4. Verkehrsflächen

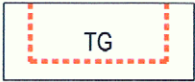


öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbidlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Gehwege, Begleitgrün etc.)



Sichtflächen

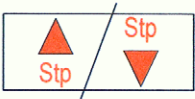
#### 5. Sonstige Planzeichen



Bauraum für Tiefgaragen



Tiefgaragenzufahrt



Zu- und Abfahrt für oberirdische Stellplätze



Bauraum für Balkone

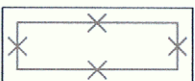
### 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



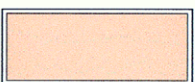
Grundstücksgrenzen



Flurstücknummer



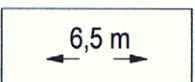
beseitigte Gebäude



Gebäudevorschlag



Freiflächengestaltungsvorschlag (Grünflächen, Stellplätze, Zufahrten ... )



Maßangabe in Metern

## 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Urbanes Gebiet festgesetzt.  
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe der Gebäude wird mit 8,0 m festgesetzt.  
Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

#### 2.2 Höhenlage der Gebäude

Die OK EG RFB wird auf 436,00 müNN festgelegt. Die festgelegte Höhe darf um 0,30 m über bzw. unterschritten werden.

### 3. Abstandsflächen

Sollten bei voller Ausnutzung der Bauräume Außenwände geplant werden vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO liegen müssten, finden die Sätze 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO keine Anwendung.

### 4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

4.1 Dachform : Ausschließlich symmetrische Satteldächer mit mittigem First

4.2 Dachneigung : 38° - 45°

4.3 Dachdeckung ; Ziegelrote Tonziegel oder gleichwirkende Betondachsteine

4.4 Dachaufbauten : Zugelassen werden :

Dachgauben - dies sind in der Dachfläche liegende d.h. hinter der Traufe sitzende Dachaufbauten.  
Die Einzelbreite der Gauben darf max. 1,50 m betragen.  
Die Gesamtbreite der Gauben darf max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

Zwerchgiebel - dies sind in der Flucht der Außenwand des Hauptbaukörpers (d.h. ohne Vor- oder Rücksprünge zu dieser) entwickelte Dachaufbauten die die Traufe unterbrechen.  
Die Einzelbreite der Zwerchgiebel darf max. 5,30 m betragen.  
Die Breite der Gauben und Zwerchgiebel darf zusammengerechnet max. 1/3 der zugehörigen Außenwandlänge betragen.

Zwerchhäuser - dies sind vor die Außenwand des Hauptbaukörpers vorspringende Quergiebel.  
Die Einzelbreite der Zwerchhäuser darf max. 1/3 der zugehörigen Außenwandlänge betragen.  
Je Traufseite des Gesamtgebäudes ist max. ein Zwerchhaus zulässig.

Die Dächer der Dachaufbauten müssen die gleiche Form und Neigung wie das Hauptdach aufweisen.  
Die Dachaufbauten müssen mind. 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches in dieses eingebunden werden.

4.5 Balkone : Balkone werden außerhalb der Baugrenzen ausschließlich innerhalb der hierfür durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen zugelassen.

4.6 Fassaden : Zulässig sind ausschließlich Putzfassaden auch in Kombination mit naturfarbener Holzstulpschalung.  
Die Putzfassaden sind in weißer oder zurückhaltender, nicht greller, helltöniger Farbgebung zu gestalten.

4.7 PV-Anlagen : Aufgeständerte Photovoltaikanlagen werden nicht zugelassen.

4.8 Einfriedungen : Einfriedungen werden mit einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen.  
Vollflächige Zaunanlagen und Mauern werden nicht zugelassen.

4.9 Stützwände : Stützwände werden zur Anlage von Tiefgaragenzufahrten auch außerhalb der Bauräume zugelassen.  
Diese dürfen auch an der Grundstücksgrenze liegen.

## 5. Stellplätze

Die erforderliche Zahl der Stellplätze ist nach folgendem Schlüssel zu berechnen :

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	zusätzliche Stellplätze für Besucher
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen je Wohnung bis 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung über 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stpl. je Wohnung 2 Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je 3 Wohneinheiten
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen Büro- und Verwaltungsräume allgemein Räume mit erheblichem Besucherverkehr wie z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Anwaltskanzleien etc.	1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 3 Stpl. 1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 2 Stpl.	
Laden-, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 35 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, mind. 2 Stpl.	

Offene oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Oberirdische Stellplätze dürfen nicht direkt von der Kreisstraße aus angefahren werden.

## 6. Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten / nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

## 5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die zeichnerische Darstellung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
2. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO  
Insbesondere an den Nord- und Ostgrenzen des Baugebietes finden die Sätze 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO keine Anwendung - d.h. dass im Rahmen der sonstigen Festsetzungen (zulässige Wandhöhen) die Bebauung an die Baugrenzen gesetzt werden kann.
3. Regenerative Energiequellen  
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.
4. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
5. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
6. Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):  
Für das gesamte Bauprojekt ist vor Baubeginn und insbesondere für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind. Ebenso ist der Schallschutznachweis für die Anforderungen der verwendeten Bauteile innerhalb des Gebäudes zu führen.

## 6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2016 bis 16.08.2016 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2016 bis 16.08.2016 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2017 als Satzung beschlossen.

Oberhausen, den 18.12.2017



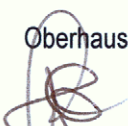
.....  
F. Gößl  
Erster Bürgermeister



Siegel

### 7. Ausgefertigt

Oberhausen, den 18.12.2017



.....  
F. Gößl  
Erster Bürgermeister



Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.12.17 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Oberhausen, den 20.12.2017



.....  
F. Gößl  
Erster Bürgermeister



Siegel