

# BEBAUUNGSPLAN NR. 3 SCHULSTRASSE SÜD

DER

GEMEINDE OBERHAUSEN

GT OBERHAUSEN

## INHALT :

- 1.0 BEBAUUNGSPLANSATZUNG
- 2.0 BEGRÜNDUNG
- 3.0 KOSTENSCHÄTZUNG

AUFGESTELLT :

NEUBURG / DONAU DEN 23. 10. 1981

KARL H. KÖHLER

ARCHITEKT :

GEÄNDERT :

28.1.1982

12. 7. 1982



KARL H. KÖHLER ARCHITEKT

GUSTAV-PHILIPP-STRASSE 47

RUF (08431) 7202

8858 NEUBURG DONAU

# S A T Z U N G

## Ü B E R   D E N   B E B A U U N G S P L A N   N R.   3

GEMEINDE O B E R H A U S E N   L K R S.   N E U B U R G - S C H R O B E N H A U S E N

ORTSTEIL O B E R H A U S E N   " S C H U L S T R A ß E   S Ü D "

Die Gemeinde Oberhausen erläßt auf Grund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. <sup>91</sup>~~107~~ der Bayr. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom ..21.02.1983.....  
Nr.: ..30-610-3/2..... genehmigte

### 1.0        S A T Z U N G

#### 1.1        Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das in der Bauplanzeichnung des Architekten K.H. Köhler Gustav Philipp-Str. 47, 8858 Neuburg a.d.Donau vom 4.3.1981 umrandete Gebiet für die Flurnummern 117, 118, 119, 120, 121 der Gemarkung Oberhausen, Lkrs. Neuburg-Schrobenhausen. Dies befindet sich am Südostrand der Gemeinde und ist im Norden durch die Schulstraße, im Osten durch Ackerland, im Süden (ca 160 m) durch die B 16, im Westen durch das Schul- und Sportgelände begrenzt.

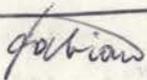
Die Festsetzungen in dem genannten Planblatt bilden zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsvorschriften, dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Oberhausen, Lkrs. Neuburg-Schrobenhausen.

Bestätigungsvermerk:

Umseitig Art. 107 BayBO redaktionell ersetzt durch Art. 91 BayBO  
wegen der Neufassung der Bayer. Bauordnung.

Gemeinde Oberhausen  
Oberhausen, 10.03.1983

I.A.



F a b i a n  
gltd.Beamter



## 1.2 Bauliche Nutzung

### 1.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### 1.2.2 Maß der der baulichen Nutzung

Die in § 17 Absatz 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschößflächenzahlen (GRZ und GFZ) dürfen nicht überschritten werden.

$$I + D \quad GRZ = 0.4 \quad GFZ = 0.5$$

2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das 2. Geschoß im Dachraum liegen muß (Erd- und ausbaubares Dachgeschoß).

### 1.3 Größe der Grundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 qm ( i.W. sechshundertfünfzig) aufweisen.

### 1.4 Bauweise

Es ist offene Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

### 1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.5.1 Die Baukörper müssen einen rechteckigen Grundriss erhalten, Eckschnitte sind nur zulässig, wenn Gebäudeecken mit Stützpfailern (Mauerwerk oder Holz) ausgebildet werden.

1.5.2 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 - 40° zulässig

1.5.3 Der First muß über der Längsseite des Gebäudes liegen. Die Wohnhäuser sind mit mittigen First und beiderseits gleicher Dachneigung zu errichten. Schräg zulaufende Ortgänge und Traufen sowie Dachvorsprünge mit Luftsparren sind nicht zugelassen.

1.5.4 Als Deckung werden für Haupt- und Nebengebäude mit Ausnahme der Garagenflachdächer rote nicht engobierte Dachziegel festgesetzt.

- 1.5.5 Max. Traufhöhen der Hauptgebäude = 3.50 m !
- 1.5.6 Die Oberkante der Kellergeschoßrohdecke darf nicht mehr als 15 cm über dem natürlichen gewachsenen Gelände liegen. Dieses Maß ist an der Gebäudeecke mit dem höchstgelegenen Geländeeinschnitt zu nehmen.
- 1.5.7 Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen und zu streichen, oder mit Holzverschalung zu versehen.  
Auffallend gemusterter Putz und grelle Farben sind unzulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Keramik, Metall, Asbestzement und großflächige Glasbausteine und Betonwabenfenster sind nicht zugelassen.
- 1.6 An- und Ausbauten
- 1.6.1 Anbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.
- 1.6.2 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zugelassen.
- 1.6.3 Dachaufbauten (gauben) sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung ab 38° 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 Hauptdach zu erfolgen.
- 1.6.4 Kniestöcke sind nur bei Wohnhäusern mit einem Vollgeschoß zugelassen, sie dürfen höchstens 38 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette betragen.
- 1.6.5 Sonnenkollektoren können zugelassen werden, sind jedoch gegliedert im Hauptdach im Abstand von 1.0 m vom First bzw. Traufe anzuordnen.
- 1.7 Nebenanlagen  
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Anlagen im Sinne des § 23, Absatz 5 der BauNVo nicht zulässig, mit Ausnahme solcher die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.8 Garagen
- 1.8.1 Garagen und Nebengebäude sind zusammenzubauen und mit einem Satteldach gleicher Neigung und Deckung wie beim Dach des Hauptgebäudes, sowie mit einer max. Traufhöhe von 2.75 m herzustellen. Die Länge der Garagen und Nebengebäude an

der seitlichen Grundstücksgrenze darf nicht mehr als 8.50 m betragen, die Gesamtnutzfläche 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei beiderseitigen Grenzanbau sind die Garagen in der Höhe und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Eswird empfohlen, daß die Vorderfronten (straßenseitig) den gleichen Abstand zur Straße haben.

- 1.8.1.1 Ausnahmsweise werden Flachdächer zugelassen, dies gilt besonders für die Plätze 1-2 und 9-10. der Garagenboden ist höchstens +10 cm über Straßenoberkante zu legen, in die Hanglage einzubauen, ohne daß das Gesamtbild des natürlichen Geländeverlaufes zerstört wird.
- 1.8.2 Garagen aus leichten Behelfsbauweisen und Garagen im Kellergeschoß sind unzulässig.
- 1.8.3 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5.00 m hinter der Grundstücksgrenze liegen.
- 1.8.4. Ausnahmen vom Garagenstandort sind bei den Parzellen 3-10 zulässig, wenn keine ortsplanerischen Bedenken bestehen.
- 1.9 Einfriedungen
- 1.9.1 Als Einfriedung entlang der Straßen sind nur Zäune in einer Höhe von 1.00 m, einschl. Sockel zugelassen. Sockelhöhe mindestens 0.25 m.
- 1.9.2 Die Gestaltung der Einfriedung hat in solider Holz- oder Stahlkonstruktion zu geschehen. Plastikzäune sind nicht zulässig.
- 1.9.3 Bei den Grundstücken 1-4 und 9-10 kann auf eine straßenseitige Einfriedung verzichtet werden, wenn die natürliche Hanglage als Naturzaun mit heimischen Gewächsen gestaltet wird.
- 1.9.4 Die teilweise Ausführung der straßenseitigen Einfriedung als Natursteinmauerwerk oder Betonscheiben vor allen Dingen als Sichtschutz der Mülltonnenstandplätze, kann zugelassen werden.
- 1.9.5 Soll der Raum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage eingefriedet werden, muß der Abstand von Garage zur Straßenkante mind. 6.50 m betragen.

1.10 Anpflanzungen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Zu- und Abfahrten und der Mülltonnenstandplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt besonders für die Grundstücke 5-10 an der Süd- und Ostseite. Hier ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen anzuordnen, wobei standortgemäße, heimische Gehölze sowie großkronige Bäume (auch Obstbäume) vorzusehen sind.

Zu bevorzugen sind folgende Gehölze:

Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Hollunder, Eberesche, Wildkirsche, Wildbirne, Schlehe, Feldahorn, Bergahorn, Ulme, Stieleiche, Hainbuche und Obstbäume (Halb- und Hochstämme)

1.11 Das im Süden der Schulstraße ansteigende Gelände darf durch Auffüllungen oder Abtragungen nicht wesentlich verändert werden. Ein Geländeabtrag kann lediglich für Garageneinfahrten gebilligt werden.

1.12 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG ~~.....~~ rechtsverbindlich.

Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

12.7.82

Oberhausen, den .....

*M. Seimer*  
.....



1. Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk**

Diese Satzung wurde am **10. 3. 83** in der Gemeindeverwaltung zur  
Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen  
Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am **10. 3. 83**  
angeheftet und am **25. 3. 83** wieder entfernt.

Oberhausen, den **10. 3. 83**



**(Moosheimer)**  
**1. Bürgermeister**



12. 7. 82



## 2.0 Begründung

### 2.1 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenordnung einschl. Umlegung, für Enteignung und Erschließung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde Oberhausen in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 des Bundesbaugesetzes geregelt.

Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten.

### 2.2 Anlaß zur Aufstellung

2.2.1 Die Gesamtentwicklung der Gemeinde Oberhausen Ortsteil Oberhausen, das Fehlen von bauleitplanerisch geordnetem Bauland zwingen zur Ausweisung von neuem Wohngebiet. Da zur Zeit eine kostengünstige Ausweisung nur für das Gebiet südlich der Schulstraße möglich ist - nur geringe Verbreiterung der vorhandenen Straße notwendig - hat der Gemeinderat die Erweiterung der Wohngebiete im vorgenannten Gebiet beschlossen. Bei der Anzahl der freien Parzellen wurde grundsätzlich die Bauabsicht ortsansässiger Bewohner zu Grunde gelegt.

2.2.2 Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

2.2.3 Das Baugebiet wird an die Abwasserbeseitigungsanlage mitangeschlossen.

2.2.4 Eine ordnungsgemäße und wirksame Abwasserbeseitigungsanlage ist vorhanden.

2.2.5 Die im Ortsteil Oberhausen der Gemeinde Oberhausen bestehende Friedhofsanlage ist auch für das neue Wohngebiet ausreichend.

2.2.6 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen, sowie schulische Belange erfahren durch das neue Wohngebiet keinerlei Veränderungen.

Der Kindergarten für die Gemeinde Ober-Unterhausen ist in ausreichender Größe im OT Sinning geplant.

2.3 Vorhandene Festsetzungen

Verbindliche Flächennutzungspläne liegen nicht vor.

2.4 Städtebauliche Situation

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende städtebauliche und verkehrsmäßige Gesichtspunkte:

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 Schulstraße Süd schafft einen sinnvollen und abgerundeten Abschluß nach Süden. Vorteilhaft ist die Verkehrsanbindung, sowie die Verflechtung mit dem Ortskern.

Die Verkehrsfläche ist auf dem kürzesten Weg an den überörtlichen Verkehr angebunden.

2.5 Auf diesem 1,16 ha großen Wohngebiet werden 10 Wohneinheiten geschaffen.

Dabei wurde besonders beachtet:

Gute Einbindung in die vorhandene Vegetation.

Einordnung in die vorhandene Topographie.

Gute wirtschaftliche Anbindung des Fahrverkehrs an den überörtlichen Verkehr unter Beachtung zukünftiger Parkierungserfordernisse.

Schaffung weitgehenster Ausnutzungsmöglichkeit des zu bebauenden Geländes.

Schaffung intimer Nachbarschaften durch Eingrünung der Privatgrundstücke.

Gemeinde Oberhausen, den 08.11.82

*Prossinnes*

1. Bürgermeister

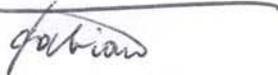
3.0	Städtebauliche Werte					
3.1	Flächengliederung					
3.1.1	Bauland	1.000 ha		88 %		
3.1.2	Verkehrsfläche	0.134 ha		12 %		
		<hr/>		<hr/>		
		1.134 ha		100 %		
3.2	Bebauungsplangliederung					
3.2.1	Einfamilienwohnhäuser	HS	WE	EW	GRZ	GFZ
	unbebaut	10	10	30	0.40	0.500
3.2.2	Wohndichte	30				
		$\frac{1.0}{1.0}$	=	30 EW / ha		
3.2.3	Siedlungsdichte	30				
		$\frac{1.134}{1.134}$	=	26,46 EW / ha		
3.3	Private Stellplätze	10				
3.4	Kosten der inneren Erschließung					
3.4.1	Verkehrsererschließung					
	Straßengrund	ca. 235 m <sup>2</sup>		DM	5.000,--	
	Straßenbau	1.064 m		DM	100.000,--	
	Straßenentwässerung	270 m		DM	20.000,--	
	Straßenbeleuchtung					
3.4.2	Erschließung					
	Abwasserkanal	250 m		DM	50.000,--	
	Wasserversorgung	250 m		DM	25.000,--	
	Strom	250 m		DM	20.000,--	
3.4.3	Nebenkosten			DM	20.000,--	
	Gesamtkosten			DM	240.000,--	
					=====	

Bestätigungsvermerk:

Umseitig Art. 107 BayBO redaktionell ersetzt durch Art. 91 BayBO  
wegen der Neufassung der Bayer. Bauordnung.

Gemeinde Oberhausen  
Oberhausen, 10.03.1983

I.A.



F a b i a n  
glttd.Beamter

