

BEBAUUNGSPLAN

STRASSÄCKER IN OBERHAUSEN

WA 1	0,5	0,3
II/I+0	0,3	0,3
o	0	0
WH / I+D (SD)	-4,20 m	
WH / II (SD, WD)	-6,30 m	
WH / II (PD)	-5,20 m	

WA 1	0,5	0,3
II/I+0	0,3	0,3
o	0	0
WH / I+D (SD)	-4,20 m	
WH / II (SD, WD)	-6,30 m	
WH / II (PD)	-5,20 m	

WA 1	0,5	0,3
II/I+0	0,3	0,3
o	0	0
WH / I+D (SD)	-4,20 m	
WH / II (SD, WD)	-6,30 m	
WH / II (PD)	-5,20 m	

WA 1	0,5	0,3
II/I+0	0,3	0,3
o	0	0
WH / I+D (SD)	-4,20 m	
WH / II (SD, WD)	-6,30 m	
WH / II (PD)	-5,20 m	

M = 1 : 1000



Die Gemeinde Oberhausen erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1, 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 Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90)

In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung des

Bebauungsplan "Straßäcker" in Oberhausen als SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig; deutlich untergeordnete Einliegerwohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden
- Maß der Nutzung**
Geschosflächenzahl = 0,5
Grundflächenzahl = 0,3
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
Entsteht bedingt durch die Geländesituation, im Zusammenhang mit den Höhenfestlegungen (s.a. Nr. 5 und 10 Festsetzungen durch Text), aus dem Untergeschoss ein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung kann das Dachgeschoss als (drittes) Vollgeschoss ausgebaut werden (I+H+D). Ein drittes Vollgeschoss als "Normalgeschos" (außerhalb des Dachraumes) ist in diesem Fall unzulässig.
Wandhöhen (s. auch Nr. 4.4, 5.2 und 5.3 Festsetzungen durch Text):
Wandhöhe bei I+D und Satteldach = 4,20 m
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) und Satteldach bzw. Walmdach = max. 6,30 m
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) und Pultdach = max. 5,20 m; traufseitig gemessen
An der Firsthöhe darf die Wandhöhe 7,80 m nicht überschreiten (s.a. Nr. 5.3)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bauweise, Baugrenzen**
offene Bauweise
Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Bauraum für Garagen / Carports
- Öffentliche Verkehrsflächen**
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverändertem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes
Steilplätze, Straßenbegrenzung
- Fußwege**
- Garagenzufahrt**
- Grünflächen**
öffentliche Grünfläche
öffentliche Grünfläche - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche zu pflanzende Bäume
Standorte veränderbar
private Grünfläche
Private Ortsrandeingerüstung mit Sträuchern und Einzelbäumen
Zäune sind nur im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.



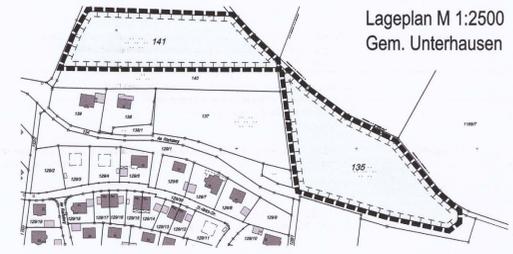
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung
Regenrückhaltebecken (RRB)
- Höhenschichtlinien

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art. 6 Abs. 4 und 5)
Hierzu ausgenommen werden die Garagen die lt. Planzeichnung im Abstand von min. 1,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden können
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 3 BayBO), werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen.
- Dächer (Hauptbaukörper)**
2.1 Dachform: bei I+D / U+H+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First
bei II gleicheneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First
Pultdächer in Hangrichtung geneigt - d.h. mit "tafelstieliger" Traufe
Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
2.2 Dachneigung: bei I+D 38° - 45°
bei II 15° - 25°
- Dachaufbauten:** Bei I+D sind je Dachfläche max. 2 Dachgauben mit einer Breite von je max. 2,00 m und Zwerchgiebel mit einer Länge von max. 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muß mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei II werden Dachaufbauten nicht zugelassen. Dachschneitlöcher sind unzulässig.
- Dachdeckung:** Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote bzw. rotbraune (nicht geirrtete) Dachziegel sowie ziegelförmige bzw. rotbraune Betonsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- Doppelhäuser**
3.1 Doppelhäuser sind profiliglich mit gleicher Höhenlage und mit gleicher Putzstruktur, gleicher Dachdeckung sowie gleicher Fensterbauart und gleichem Fenstermaterial auszuführen.
- Garagen**
4.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
4.2 Garagen sind mit gleichgeneigten Sattel- oder Walmdächern mit mittigem First, bzw. Pultdach zu errichten. Das Pultdach ist mit hangsteiler Traufe auszubilden. Der First muß parallel zur Gebäudelängsachse verlaufen. Dachneigung: 15° - 25°
4.3 Im Bereich der Garagenzufahrt ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 9 zu gestalten ist. Die Länge bzw. Breite der Garagen darf 6,00 m nicht überschreiten.
4.4 Die traufseitige Wandhöhe der Garagen wird mit maximal 3,0 m gemessen von nat. oder festgesetzten Gelände festgesetzt. Die Firsthöhe der Garagen wird mit max. 4,40 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Dachhaut festgesetzt.
- Höhenlage und Höhen**
5.1 Die Höhenlage der Gebäude wird in der Anlage zu dieser Festsetzung für jede Parzelle einzeln festgelegt. Die Höhenfestlegung wird in Meter über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschos (OK EG-RFB). Die angegebenen Höhen dürfen um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.
5.2 Wandhöhen
Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
bei I+D: SD 4,20 m
bei II (auch U+H+D): SD, WD 6,30 m
bei II (auch U+H+D): PD 5,20 m (traufseitig gemessen)
- Die Wandhöhe gemessen von natürlichen oder festgelegten Gelände darf bei allen Hausformen 7,80 m nicht überschreiten.
- Sockel- bzw. Untergeschosse die aus dem Gelände herausragen dürfen gestalterisch (Putzstruktur, Farbe) nicht abgesetzt werden.
- Hauseingänge sind so zu gestalten, daß sie maximal 0,50 m über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen.
- Versorgungsleitungen**
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.
- Einfriedungen**
7.1 Die Zäune der Parzellen 1 - 5 in der nördlichen Grundstücksgrenze sind nur im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. (s. auch Pkt. 7 Fests. durch Planzeichen).
7.2 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzplanken mit senkrechter Lattung ohne sichtbaren Sockel mit einer Höhe von 1,10m zulässig.
7.3 Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendraht-Zäune mit einer Höhe von 1,10m ohne sichtbaren Sockel zulässig.
7.4 Die Einfriedungen für öffentliche Grünflächen im Osten des Baugelbietes zum Waldrand hin sind ohne Türen und Tore auszuführen.
- Grünordnung**
8.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgewalteter Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 M² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Nadelgehölze (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
8.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 7 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.
- Steilplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensiene u.s.w.).
- Geländeveränderungen - Stützmauern**
10.1 Auffüllungen sind nur straßenseitig bis max. OK Straße zulässig. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:3 (Höhe : Breite) zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m zulässig. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,00 m zu erhalten.
10.2 Stützmauern sind nur mit einer max. Höhe von 70 cm und in einem Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Zur Überwindung größerer Geländesprünge dürfen Stützmauern auch hintereinander gebaut werden. Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei max. 70 cm betragen. Die Mauern müssen in einem Abstand von mind. 1,0 m zueinander gebaut werden. Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen.
- Ausnahmsweise sind Stützmauern bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausführung unerlässlich sind.
- Im Genehmigungsplan ist das vorhandene und künftige Gelände, sowie die Sockel- und Gebäudehöhen, im Bezug auf das entlang des gesamten Baugrundstückes verlaufende Straßeniveau, einzutragen.

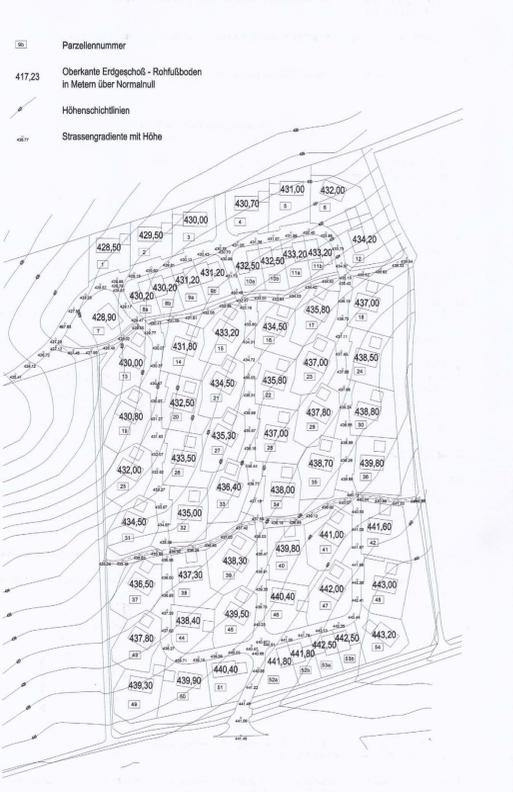
- Entlang der zum Wald gelegenen östlichen Grundstücksgrenzen des Baugelbietes dürfen innerhalb eines 10,0 m breiten Streifens, gemessen von der östlichen Grundstücksgrenze der Parzellen : 6; 12; 18; 24; 30; 36; 42 und 48 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die im Rahmen der sonstigen Festsetzungen auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig wären, nicht errichtet werden. Dies gilt sinngemäß für alle Parzellen innerhalb des 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie gelegenen "Vorgartenbereiches".
- Immissionsschutz**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Lärmschutzzone CI des militärischen Flugplatzes Neuburg-Zell. Die Gebäude und deren Bauteile müssen gem. Schallschutzklasse IV mit einem Schalldämmmaß von mind. 40 dB(A) ausgeführt werden.
- Naturschutzrechtliche Eingriffregelung**
Ausgleichsflächen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsflächenanteil entsprechend Begründung zum Bebauungsplan



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 Verteilerschärme an das Versorgungsnetz der s-on angeschlossen. Die Hausanschlüsse enden in Wandrischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen 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 Heizöltank gegen Auftrieb gesichert werden.
- Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Doppelhäuser sollen zeitgleich geplant und ausgeführt werden.

ANLAGE ZUR FESTSETZUNG DURCH TEXT NR. 5.1 - HÖHENFESTLEGUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss am *11.11.05*
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am *11.11.05*
 - Vorgezogene Bürgerbeteiligung am *11.11.05*
 - Billigungsbeschluss am *09.06.05*
 - Öffentliche Auslegung am *11.07.05*
 - Satzungsbeschluss am *27.11.05*
 - Bekanntmachung am *12.11.05*
- Oberhausen, den *05.12.05*
F. G. G. 1
1. Bürgermeister

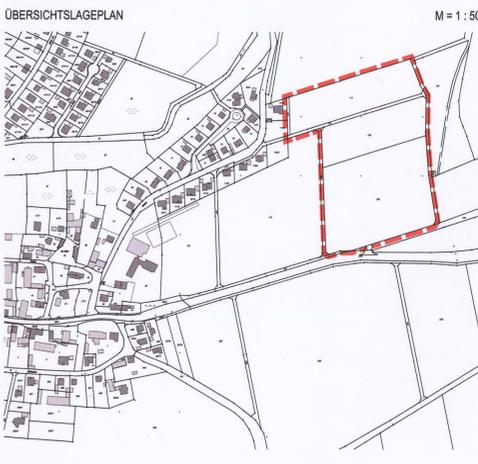
AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am *05.12.05* gefaßten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Oberhausen, den *05.12.05*
F. G. G. 1
1. Bürgermeister

GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN BP STRASSÄCKER IN OBERHAUSEN

GENEHMIGUNGSFASSUNG



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler
Planungsgesellschaft mbH
Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Hlm
Tel.: 0 84 41 50 46-0
Fax: 0 84 41 49 02 04
www.wipflerplan.de
e-mail: ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 17.02.2005

177 883

ENTWURFSVERFASSER:
DEN 21.04.2005
DEN 29.06.2005
DEN 28.07.2005
DEN 27.10.2005