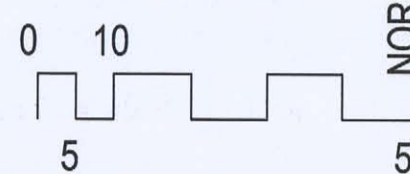


# BEBAUUNGSPLAN "FORSTFELD", IN SINNING GDE OBERHAUSEN

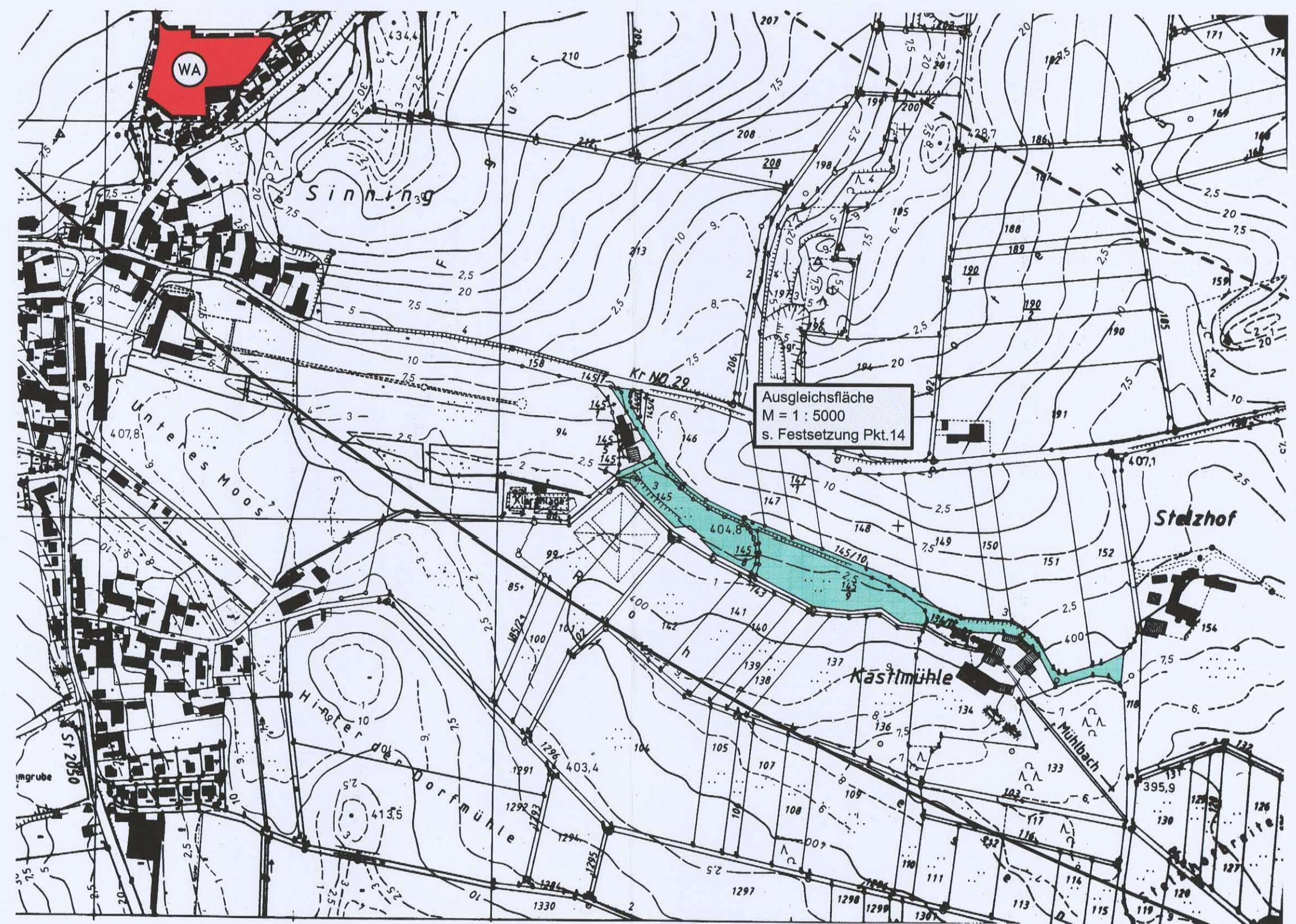


M = 1 : 1000

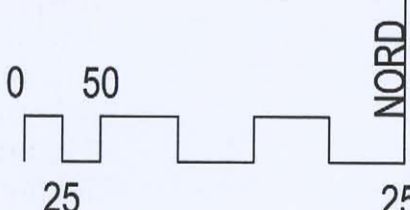


## Ausgleichsfläche

## Lärmschutzzone



M = 1 : 5000



Die Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) den Bebauungsplan "Forstfeld" in Sinnig als Satzung.

### BESTANDTEILE

- I. Bebauungsplanzeichnung
- II. Festsetzung durch Planzeichen und Text
- III. Begründung

### FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - (WA) allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
Pro Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.
  - GRZ 0,3 Grundflächenzahl z.B. 0,3
  - GFZ 0,5 Geschossflächenzahl z.B. 0,5
  - E=0 Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
3. Bauweise, Baugrenzen
  - offene Bauweise
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Firstrichtung

4. Verkehrsflächen
  - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Parkpflucht aus Betonpflaster mit Rasenfuge
  - Fußweg, wassergebundene Decke
5. Grünordnung
  - öffentliche Grünfläche
  - bestehende Grünfläche, Grünfläche auf der Fl.Nr. 542/12 gemäß Textfestsetzungen 9.1.2 und 9.1.4
  - zu pflanzende Bäume, gemäß Textfestsetzungen 9.2.1 (Bäume Wuchsklasse II)
  - zu pflanzende Bäume, gemäß Textfestsetzungen 9.1.3 und 9.1.4

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- 542/5 Flurstücknummer
- Parzellennummer
- Gebäudevorschlag
- Einfahrt
- Maßangabe in Metern
- Lärmschutzbereich Flugplatz Neuburg / Zell
- Sichtdreieck  
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeglichen Baulichkeiten, Anpflanzungen und Zäunen die sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn erheben freizuhalten. Ausgenommen sind einzelstehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
  - Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.
  - 2.2 Pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3. Zahl der Vollgeschosse und Höhen
  - 3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
  - 3.2 Die Festsetzung "E=0" läßt max. 2 Vollgeschosse zu, wobei das 2. Vollgeschos im ausgebauten Dachraum liegen muß. Die Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bezogen auf Strassenhöhe darf nicht mehr als 3,75 m betragen.
  - 3.3 Zulässige Sockelhöhe wird mit max. 50 cm, gemessen von der natürlichen, bzw. festgelegten Geländeoberkante bis OK fertiger Fußboden, festgesetzt.
  - 3.4 Bei Garagen, deren Dach nicht in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden kann, ist die Traufhöhe gemessen vom natürlichen Gelände bis max. 2,75 m im Mittel zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.
5. Gebäudestellung und Baukörper
  - 5.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Jeder Garagenzufahrt ist unmittelbar anschließend an die öffentliche Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0 m x 5,0 m uneingefriedet an der Straße zuzuordnen. Garagen einschl. Nebengebäuden dürfen eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten.
  - 5.2 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Der Grundriß des Baukörpers einschließlich möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen. (Die Traufseite muß mind. 2,0 m länger sein als die Giebelseite)
6. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden
  - 6.1 Werden zwei Garagen an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.
  - 6.2 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

7. Dächer
  - 7.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 35° - 45° festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
  - 7.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
  - 7.3 Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte verlaufen. Schräg zulaufende Ort-, bzw. Traufgänge sind nicht zugelassen.
  - 7.4 Die Dächer über den Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.
  - 7.5 Dachneigungen (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachgauben sind als einzelstehende Satteldach- bzw. Schleppegauben mit einer Breite von max. 1,50 m ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
8. Außenwände
  - 8.1 Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.
  - 8.2 Die Putzflächen sind hell zu streichen, grelle Farben sind zu vermeiden. Die Holzflächen sind mittelbraun, auf keinen Fall schwarzierend zu streichen.
9. Grünordnung
  - 9.1 Öffentliche Grünflächen
    - 9.1.1 Die öffentlichen Grünflächen, das Straßengebietgrün, sowie die Ortsrande Grünung im Norden sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde zu erstellen und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzfestsetzungen ( durch Planzeichen und Text ) zu bepflanzen.
    - 9.1.2 Im Norden des Baugebietes ( Nordgrenze des Flurstückes Nr. 542 ) ist ein öffentlicher Grünstreifen in einer Breite von 5,0 m anzulegen und mit einer zweireihigen Strauchpflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sind gemäß Ziffer 9.1.4 zu verwenden.
    - 9.1.3 Als Straßengebietgrün sind auf öffentlichem Grund die im Plan festgesetzten Bäume gemäß Ziffer 9.1.4 zu pflanzen.
    - 9.1.4 Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:  
Bäume: Mindestpflanzgröße 2x verpflanzt/ Stammumfang 14 - 16 cm  
Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Quercus robur, Stieleiche  
Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere  
Tilia cordata, Winterlinde
  - 9.1.5 Sträucher: Mindestpflanzgröße 2x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe  
Acer campestre, Feldahorn  
Cornus mas, Kornelkirsche  
Cornus sanguinea, Hartriegel  
Corylus avellana, Haselnuß  
Crataegus monogyna, Weißdorn  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa, Schlehdorn

- 9.2 Private Grünflächen
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.
  - Koniferenhecken ( heimisch und fremdländisch ) sind zum Außenbereich hin nicht zulässig.
  - 9.2.1 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbäum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumarten und -größen müssen im Eingabepflan dargestellt sein.  
Bäume Wuchsklasse I  
Mindestpflanzgröße 2x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm  
Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Fagus sylvatica, Rotbuche  
Quercus robur, Stieleiche  
Tilia cordata, Winterlinde  
Bäume Wuchsklasse II  
Mindestpflanzgröße 3x verpflanzt, Stammumfang 14 16 cm  
Acer campestre, Feldahorn  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Prunus avium "Plena", gefüllt blühende Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia, Eibesche  
Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere  
Crataegus laevialis "Carrierei", Apfeldorn  
Obstbaumhochstämme
- 9.2.2 Fensterlose Wände und Garagenwände sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
10. Zufahrten und Einfriedungen
  - 10.1 Die Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,0 m breit sein. Bei entsprechender Aneinanderreihung sind zwischen den Zufahrten offene Pflanz- oder Rasenstreifen mit einer Mindestbreite von 1,50 m mit Baumpflanzungen anzulegen. Die Bäume sind als Grenzbäume zu pflanzen gemäß den Festsetzungen der Pflanzung von Bäumen Ziffer 9.2.1 (Bäume Wuchsklasse II).
  - 10.2 Die Garagenzufahrten dürfen nicht als Schwarzkäse ausgeführt werden. Es können Natur- oder Betonstein mit Rasenfuge, Hartbrandziegel mit Rasenfuge, Rasensteine, Schotterterrassen oder wassergebundene Decke gewählt werden.

- 10.3 Als Einfriedungen an den Straßenseiten sind nur Holzläufe mit senkrechter Latung ( Haincheizlaun ), die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, zulässig. Zaunsockel oder sonstige Grundstücksbegrenzungen aus Mauerwerk oder Beton sind nicht zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Drahtzäune ohne Sockel bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Die Zäune sind parallel zum Straßen- bzw. Geländeverlauf zu führen. Abstufungen der Zäune sind nicht zulässig. An der gemeinsamen Grenze gegenüberliegende Stellplatzflächen sind durch mind. 1,0 m breite Grünstreifen ( pro Grundstück 0,50 m ) zu gliedern. Werden Garagen nicht unmittelbar im Anschluß an Stellplatzflächen errichtet, darf die Fahrspur nur eine max. Breite von 3,0 m betragen.
11. Geländeabtrag und Aufschüttungen
  - Wesentliche Geländeabtragungen bzw. Aufschüttungen sind nicht zugelassen. Die Angleichung der Bauplätze an das natürliche Gelände hat mit Böschungen, Neigung mind. 1:2 ( Höhe : Länge ) zu erfolgen.
12. Fußwegverbindung, Straßenraum
  - 12.1 Der vom Wendehammer nach Westen verlaufende Fußweg ist in wassergebundener Decke auszuführen.
  - 12.2 Der Straßenraum ist so auszugestalten, daß rechts der 3,25 m breiten asphaltierten Fahrbahn ein 1,75 m breiter Parkstreifen mit Betonpflaster und Rasenfugen entsteht. In den 1,75 m breiten Streifen sind gemäß den Planzeichen Einzelbäume lt. Pflanzliste 9.1.4 zu pflanzen.
13. Lärmschutz
  - 13.1 Bei der Bauausführung darf das zulässige Gesamt- Außenhaut - Schalldämmmaß von 35 dB nicht unterschritten werden.
  - 13.2 Der Anteil der Flächen der Fenster und Außenläufe an den Außenbauteilen eines Raumes darf 25 % nicht überschreiten.
14. Ausgleichsfläche
  - Als Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan ausgewiesenen versiegelten Flächen dient die FlurNr. 145 der Gemarkung Sinnig. Das Grundstück ist als Streubewiese zu bepflanzen und denn der Natur zu überlassen.
15. Sonstiges
  - 15.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen. Das Netz ist so ausgelegt, daß außer den üblichen Haushaltseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P. - Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
  - 15.2 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
  - 15.3 Niederschlagswasser von Dachflächen sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
  - 15.4 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Oberhausen hat in der Sitzung vom 17.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 15.01.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.08.1993 bis 24.09.1993 in der Gemeinde Oberhausen öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.10.1993 diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt ab Bekanntmachung der Rechtskraft im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit. Die Auslegung ist ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 rechtsverbindlich.

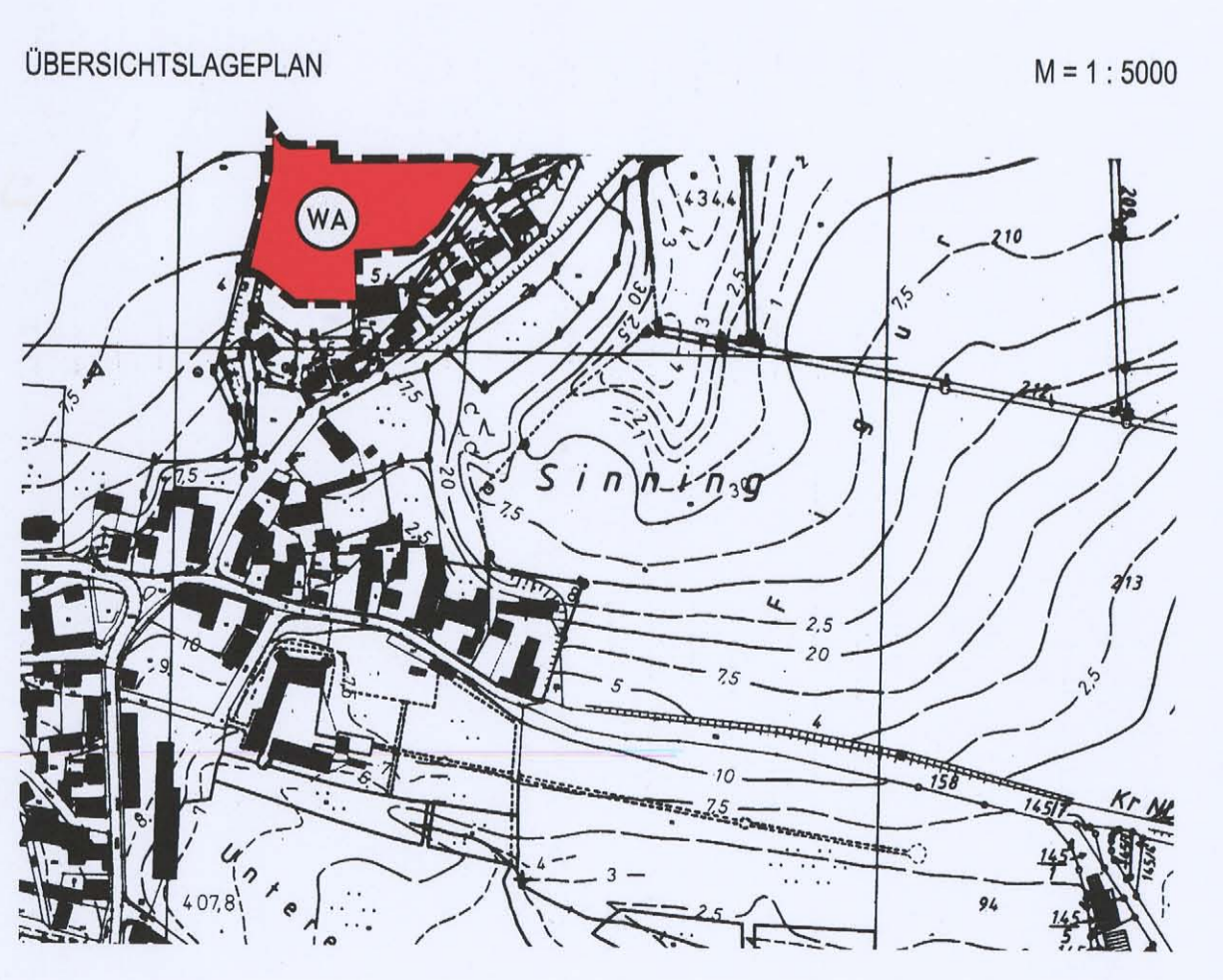
Oberhausen, den 29.04.2002



1. Bürgermeister Schiele

GEMEINDE OBERHAUSEN; LANDKREIS NEUBURG SCHROBENHAUSEN

## BP "FORSTFELD" IN SINNING



ENTWURFSVERFASER:  
WIPFLER PLANUNGSGESSELLSCHAFT MBH  
HOHENWARTER STR. 124  
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

AUSGEFERTIGT:  
GEMEINDE OBERHAUSEN  
DEN 29.04.2002



1. BÜRGERMEISTER SCHIELE