

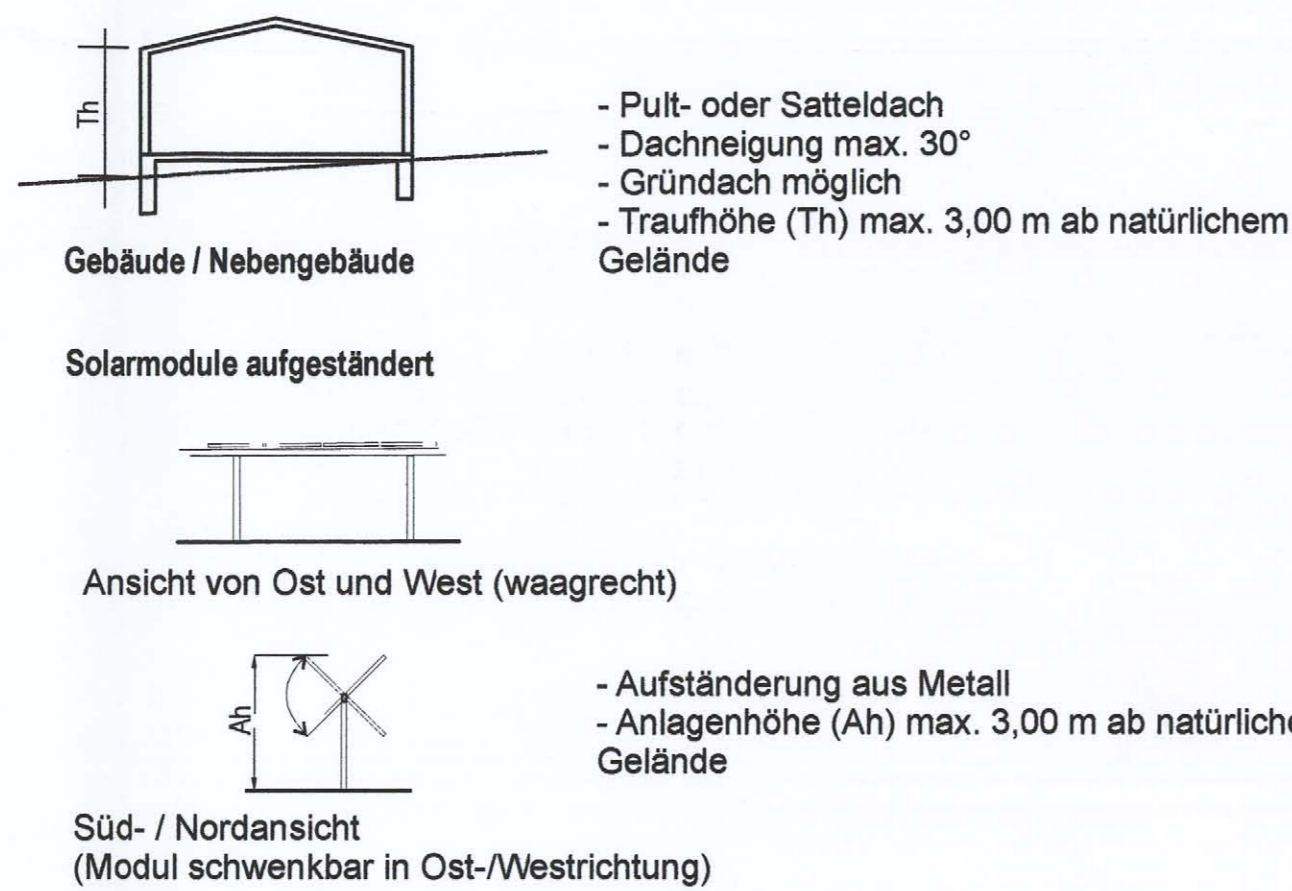
BEGRÜNDUNG
nach § 9 Abs. 8 BauGB siehe Anlage.

ZEICHENERKLÄRUNG
für die planlichen Festsetzungen

Nutzungsschablone	SO	Anlagen für Sonnenergienutzung	Bezeichnung der Nutzung
Sondergebiet	0,25	Ah 3,00 Th 3,00	Traufhöhe von Gebäuden max. 3,00 m max. Höhe von Solarmodulen 3,00 m

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- Baugrenze
- - - Gitterzaun, h = 2,0 m
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Hecke neu
- Baum neu
- ▲ Anbaubeschränkungszone zum Fahrbahnrand der Kreisstraße hin, b = 15,0 m
- ▲ Mindestabstand für Bepflanzung zum Fahrbahnrand der Kreisstraße hin, für Sträucher b = 3,5 m, für Bäume b = 4,5 m

REGELQUERSCHNITTE



ZEICHENERKLÄRUNG
für die planlichen Hinweise

- Höhengichtlinie (entnommen der Top. Karte Bayern 1:50000 des Bayer. Vermessungsamtes)
- bestehende Grundstücksgrenze
- 1902 Flurstücksnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- ▲ Einfahrt
- P Parkplätze
- vorhandener Wald
- Geplantes Landschaftsschutzgebiet
- bestehende 20 kV Stromversorgungsleitung mit Schutzstreifen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans erstreckt sich auf die Flurstücksnummern 187, 188, 189, 190, 190/1, 190/2, 191 der Gemarkung Sinning.

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan vom 23.09.2004.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl, sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im Regelquerschnitt. Traufhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.

3.3 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen im Regelquerschnitt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagehöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen

6.1 Auf den nicht überbauten Flächen des Baugebietes ist eine extensive Wiese mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

6.2 Die in Absatz (1) festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und werden dem gesamten Gebiet zugeordnet.

6.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der folgenden Pflanzliste durchzuführen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die neu zu pflanzenden niedrigen Hecken (Qualität: autochthone Gehölze o.B., 60-100 cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation (Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) folgende Arten enthalten:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus spec. | Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa arvensis | Hundsrose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Am nordöstlichen Rand sind zusätzlich folgende Baumarten zu pflanzen: (Qualität: autochthones Material, Heister o.B.):

- | | |
|---------------|--------------|
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Gebäude sind mit Pult- oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° auszuführen. Eine Dachbegrünung ist möglich.
- (2) Außenwände von Gebäuden sind als mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.
- (3) Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.
- (4) Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

2. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig.
- (2) Die Ansichtsfäche vorn darf max. 4 qm betragen.
- (3) Leuchtreklamen, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

3. Aufschüttungen, Abgrabungen

- (1) Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,60 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
- (3) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

4. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt.
- (2) Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.

Textliche Hinweise

- 1 Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.
- 2 Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.
- 3 Die Streifen zwischen den Solarmodulen sollen als extensive Grünfläche genutzt werden.

Geändert	Anlaß	von
18.11.2004	TÖB	Arch.-B. Drexl
17.02.2005	LRA	Arch.-B. Drexl

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Oberhausen hat am 22.07.04 den Bebauungs- und Grünordnungsplan beschlossen. Der Beschluss ist am 23.07.04, ortsüblich bekanntgegeben worden. (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Den am 27.02.05 gefertigten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat die Gemeinde Oberhausen am 27.02.05 gebilligt.
3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung ist vom 29.03.04 bis 04.04.04 durchgeführt worden (§3 Abs. 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von 29.03.04 bis 04.04.04 (§4 Abs. 1 BauGB).
5. Vom 21.03.05 bis 04.04.05 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Erläuterungsbericht in der Geschäftsstelle der Gemeinde Oberhausen öffentlich auslegen. Die Auslegung ist am 21.03.05 ortsüblich bekanntgemacht worden (§3 Abs. 2 BauGB).
6. Am 21.04.05 hat der Gemeinderat den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen (§10 BauGB).

Oberhausen, den 30.01.06
(Siegel) GdM, 1. Bürgermeister

Oberhausen, den 30.01.06
(Siegel) GdM, 1. Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch den Gemeinderat Oberhausen wurde am 22.01.05 ortsüblich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan am 22.01.05 in Kraft getreten. (§10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Oberhausen



Lkr. Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Solaranlage Oberhausen-Sinning"

23.09.2004 geändert 18.11.2004, 17.02.2005, 21.04.2005
M 1:1000



Bebauungsplan:
Dieter Drexl
Dipl.-Ing. Architekt
Dechbettener Straße 34a
93049 Regensburg
Fon 0941/21081 Fax 0941/21587
drexl@drexl-donaubauer.de

Grünordnung:
Wartner & Zeitler
Landschaftsarchitekten BDLA
Bismarckplatz 18
84034 Landshut
Fon 0871/23566 Fax 0871/89306
wartner.zeitler@t-online.de

(Siegel) Drexl
Dipl.-Ing. Architekt

(Siegel) Wartner & Zeitler
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt