

# BEBAUUNGSPLAN "AM FLACHSBERG" IN UNTERHAUSEN GEMEINDE OBERHAUSEN, LKR. NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

**Ausfertigung ..... Änderung d. Bebauungsplanes**  
Im Anzeigeverfahren werden keine Rechtsverletzungen geltend gemacht (S. v. 11.02.1997, Az. 30-610-37/2), Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen i. A.

M = 1 : 1000



Die Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg 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, des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung

den Bebauungsplan „Flachsberg“ in Unterhausen als Satzung

## BESTANDTEILE

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

## FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmen sind die Parzellen 8, 11 und 12 mit 6 zulässigen Wohneinheiten.
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Mindestgröße von 300 m² festgesetzt.
- offene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- I + D Zahl der Vollgeschosse 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muß.
- I + D + U 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei neben dem Erdgeschoß ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum, bzw. im Untergeschoß liegt. Das Untergeschoß als Vollgeschoss ist nur dann zulässig, wenn es die natürliche Hanglage ermöglicht.
- II + D 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei neben dem Erdgeschoß und Obergeschoß ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum liegt.

- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Pflanzgebiet  
Zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend 6.4 Festsetzungen durch Text, Standort in der Lage geringfügig veränderbar.
- Private Ortsrandeingrünung  
Zu pflanzende Bäume und Sträucher entsprechend 6.2 Festsetzungen durch Text, Artenauswahl entsprechend 6.4 Festsetzungen durch Text.
- öffentliche Grünfläche
- Ausgleichsfläche

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Maßangabe in Metern
- 133 Flurnummer
- Parzellennummer
- Höhenrichtlinien
- Hochspannungsleitung wird im Zuge der Erschließung unterirdisch verlegt.

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Bauweise**
- 1.1 Der Grundriß der Wohngebäude, einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

- 1.2 Die Sockelhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis OK Erdgeschoßrohdecke darf hangseitig max. 40 cm betragen. Der Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwandseite darf max. 50 cm betragen.
- 1.3 Garagen müssen mit ihren Einfahrtsstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden. Die Länge von Grenzgaragen einsch. Nebenräumen darf 8,50 m nicht überschreiten.
- 1.4 Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen des Hanggeländes sind nicht zulässig.
- 2. Gestaltung**
- 2.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig.
- 2.2 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert so sind sie mit gleicher Dachneigung gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen. Doppelhäuser sind gleichzeitig zu errichten und gestalterisch (Materialwahl, sowie Fassadenanstriche), aufeinander abzustimmen.
- 3. Dächer**
- 3.1 Als Dachform sind ausschließlich symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer festgesetzt.
- 3.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 38° - 45° festgesetzt.
- 3.4 Die Dächer sind mit naturrotten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
- 3.5 Dachaufbauten sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen. Die Summe ihrer Gesamtbreiten darf maximal die halbe Trauflänge des Gebäudes betragen. Dachanschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 4. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege**
- 4.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen).
- 4.2 Die Zufahrten bei Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten, und durch einen 0,50 m breiten Grünstreifen zu trennen.
- 5. Einfriedigungen**
- 5.1 Als Einfriedigungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel mit einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 5.2 Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m ohne Sockel zulässig.
- 5.3 Zäune an den Ortsrändern dürfen zu öffentlichen Grünflächen hin keine Öffnung aufweisen.

## 6. Grünordnung

- 6.1 Private Grünflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbäum heimischer Art zu pflanzen (siehe 6.4)
- In den Privatgrundstücken (ausgenommen Ortsrandeingrünung) sind zusätzl. zu der unter 6.4 genannten Artenauswahl folgende Baumarten zugelassen:  

Malus in Art und Sorte	Zierapfel	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus in Art und Sorte	Zierkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus in Art und Sorte	Dorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus in Art und Sorte	Wildbirne		
- 6.2 Private Ortsrandeingrünung**  
Zur Eingrünung des Ortsrandes auf privatem Grund, ist eine zweireihige Strauchbepflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu bepflanzen (siehe 6.4)
- 6.3 Öffentliche Grünfläche**  
Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu erstellen und gem. Planfestsetzungen mit heimischen Bäumen zu bepflanzen (6.4)
- 6.4 Pflanzqualifikation und Artenauswahl**  
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:  
 a) Bäume  
 Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm  
 Acer plantanoides Spitzahorn Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
 Quercus robur Stieleiche Tilia cordata Winterlinde  
 Betula pendula Sanddorn Sorbus intermedia Schwedische Obstbäume als Halb- und Hochstamm  
 b) Sträucher  
 Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm  
 Acer campestre Felsenahorn Cornus max. Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Haselnuß  
 Crataegus monogyna Weißdorn Ligustrum vulgare Liguster  
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Rhamnus frangula Faulbaum  
 Rosa canina Hundrose Salix caprea Salweide  
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- 6.5 Straßenraumgestaltung**  
Der Straßenraum ist gem. Planzeichnung und Systemskizze zu gestalten.
- 6.6 Ausgleichsflächen (Fl.-Nr. 332, Gemarkung Unterhausen)**  
Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu nutzen (Schaufweide). Eine Pflanzung ist nicht zulässig. Die Hangoberkante ist zu 2/3 mit einer Hecke zu bepflanzen (Schlehe, Weißdorn, Rosen und maximal 5% Bäume, z.B. Eichen). Die restliche Fläche ist mit einzelnen Bäumen zu bepflanzen (Eichen).

- 7. Wasserwirtschaft**
- 7.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 7.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 7.3 Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- 7.4 Schichtwassertritte sind nicht auszuschließen.
- 8. Immissionschutz**
- 8.1 Bei der Bauausführung darf in der Lärmschutzzone Ca das zulässige Gesamt-Außenhaut-Schalldämmmaß von 35 dB, in der Lärmschutzzone Ci das zulässige Gesamt-Außenhaut-Schalldämmmaß von 40 dB nicht unterschritten werden.
- 9. Sonstiges**
- 9.1 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweise Lärm und Geruchsbelästigungen auftreten. Diese sind im örtlichen Rahmen zu dämpfen.
- 9.2 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 integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
- 9.3 Die Mülltonnen der Parzellen 3, 4, 5, 6, und 7 sind an die Haupteinfahrungsstraße zu verbringen, da keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Oberhausen hat in der Sitzung vom 14.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14.02.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.02.1997 bis 11.02.1997 in der Gemeinde Oberhausen öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, den 16.03.97  
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.07.1995 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberhausen, den 16.03.97  
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen mit Schreiben vom 22.07.1997 zugestellt am 11.02.1997 gemäß § 11 BauGB angezigt.

### Das Landratsamt hat

- ( ) bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist (.....) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
- ( ) mit Schreiben vom ..... erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Neuburg, den ..... i. A.

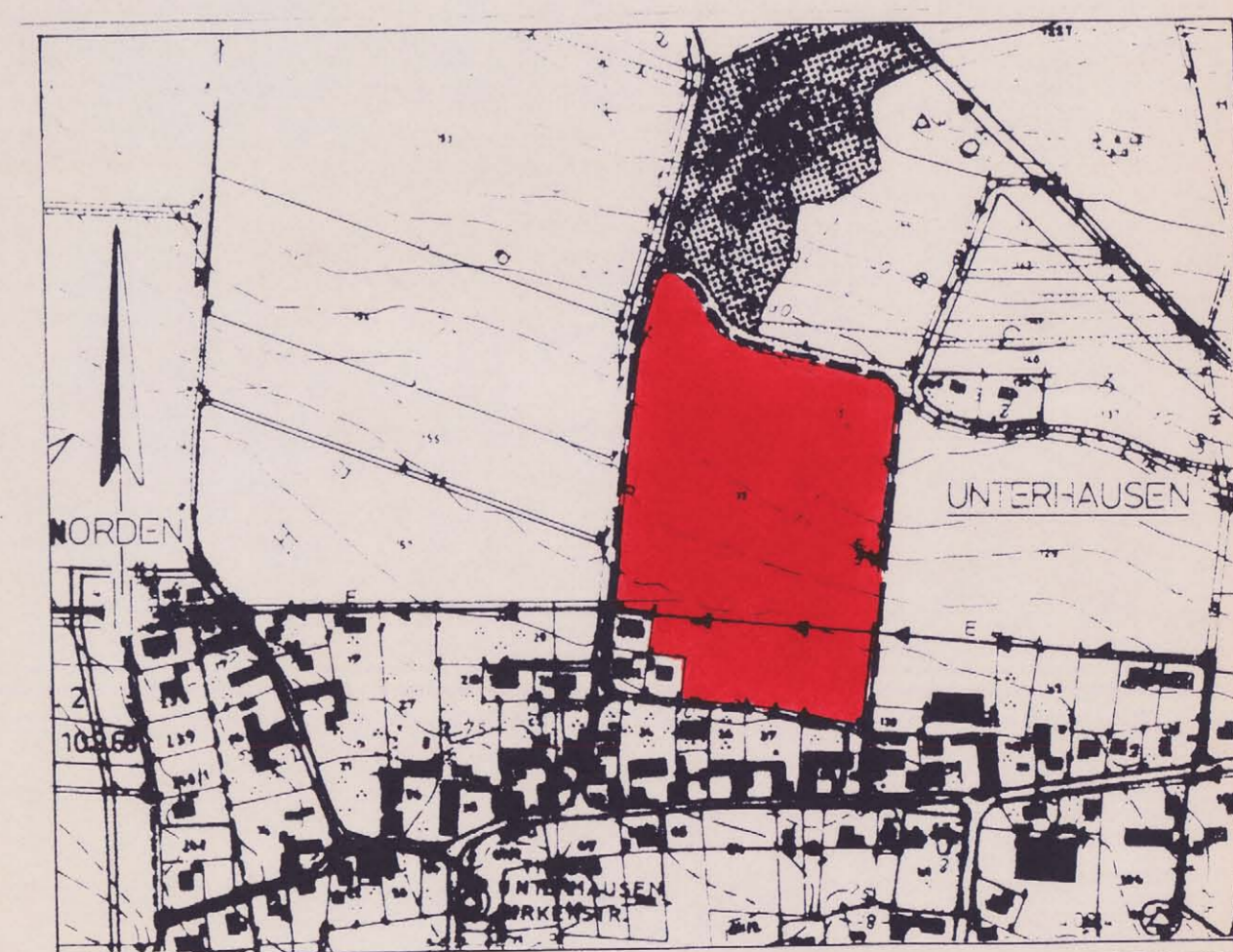
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 11.02.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Oberhausen:  
Oberhausen, den 19.03.97

1. Bürgermeister

## GEMEINDE OBERHAUSEN, LANDKREIS NEUBURG BP „FLACHSBERG“, IN UNTERHAUSEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 09.02.1995  
geändert, den 14.03.1995

WIPLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH  
HOHENWARTER STR. 124  
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

TEL.: 08441/84011 - 84013  
FAX.: 08441/81341

WIPLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH  
Planung, Bauleitung, Bauberatung, Vermessung  
für Hoch-, Tief- u. Industriebau  
HOHENWARTER STRASSE 124  
85276 PFAFFENHOFEN/ILM  
Tel. 0 84 41/840 11 - 13 Fax 8 13 41

geändert: 20.07.1995  
11.12.1995  
04.07.1996